

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 25 de septiembre de 2015, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 29 de junio de 2015, por la que se dispone proceder al registro y publicación del PGOU del municipio de Cuevas de San Marcos, y se ordena la publicación de sus Normas Urbanísticas, al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el apartado A) del Acuerdo de CTOTU de 14.4.2015, de aprobación definitiva de manera parcial del PGOU; asimismo, se ordena la publicación del Acuerdo de CTOTU de 2.7.2015, por el que se aprueba definitivamente el cumplimiento de Resolución para el levantamiento de suspensión relativa a sector URS-R.5 y ámbito URNS-4, incluido en el apartado B, letra B, apartado «Suelo Urbanizable No Sectorizado», números 1 y 3, del mencionado Acuerdo de CTOTU de 15.4.2015.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación, conforme a Acuerdo de CTOTU de 14.4.2015 (BOJA núm. 90, de 13.5.2015), de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Cuevas de San Marcos (Málaga); así como el Acuerdo de CTOTU de 2.7.2015 por el que se aprueba definitivamente, de acuerdo con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Cumplimiento de Resolución para el levantamiento de la suspensión relativa a sector URS-R.5 y ámbito URNS-4, incluido en el apartado B, letra B, apartado «Suelo Urbanizable No Sectorizado», números 1 y 3, del mencionado Acuerdo de 15.4.2015 de la CTOTU, y proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Decreto 2/2004, de 7 de enero.

Habiéndose procedido a su inscripción en RIU con fecha 10.8.2015, con el núm. 6564 (en el que se han practicado las anotaciones accesorias de la resolución administrativa de subsanación de deficiencias y del acuerdo de CTOTU de levantamiento de la suspensión mencionada) y comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos con fecha 11.9.2015 su inscripción en Registro Municipal, con el núm. 02, así como la anotación accesoria en dicho número de registro del levantamiento de suspensión mencionado.

Por todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 29 de junio de 2015 por la que se dispone proceder al registro y publicación del PGOU del municipio de Cuevas de San Marcos, al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el apartado A9 del Acuerdo de CTOTU de 14.4.2015R (Anexo I).

- Acuerdo de CTOTU de 2.7.2015 por el que se aprueba definitivamente el Cumplimiento de Resolución para el levantamiento de suspensión relativa a sector URS-R.5 y ámbito URNS-4, incluido en el apartado B, letra B, apartado «Suelo Urbanizable No Sectorizado», números 1 y 3, del mencionado Acuerdo de CTOTU de 15.4.2015 (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

TEXTO DE LA RESOLUCIÓN

Resolución de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación, conforme a Acuerdo de CTOTU de 14.4.2015, de aprobación definitiva de manera parcial en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU del municipio de Cuevas de San Marcos (Málaga).

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14.4.2015, de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), del PGOU del municipio de Cuevas de San Marcos (Málaga), supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) del Acuerdo, y suspendiendo las que se relacionan en el apartado B) del mismo; de conformidad con los artículos 12 y 13 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del

territorio y urbanismo; y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta del informe emitido por el Servicio de Urbanismo de 22.6.2015.

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el apartado A) de dicho Acuerdo, y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Cuevas de San Marcos, aprobado definitivamente en los términos del artículo 33.2.c) de la LOUA por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 14.4.2015, instando al Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos a la correspondiente inscripción en Registro Municipal.

2.º Publicar la presente Resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Málaga, 25 de septiembre de 2015.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.

ANEXO II

TEXTO DEL ACUERDO

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. MÁLAGA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/03/2015, celebrada el 2 de julio de 2015, adopta el siguiente

A C U E R D O

Expediente: EM-CSM-16.

Municipio: Cuevas de San Marcos (Málaga).

Asunto: Plan General de Ordenación Urbanística de Cuevas de San Marcos. Cumplimiento de Resolución para el levantamiento de suspensión del sector URS-R.5 y del Ámbito URNS-4, incluido en el apartado B, letra B, apartado «Suelo Urbanizable No Sectorizado», números 1 y 3, del Acuerdo adoptado en sesión de 15.4.2015 de la CTOTU, en el que se aprueba definitivamente de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA el PGOU de Cuevas de San Marcos.

A N T E C E D E N T E S

Primero. Objeto y Justificación de la Propuesta. Con fecha 15.4.2015, en sesión MA/02/2015, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga acordó la aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Cuevas de San Marcos (Málaga), supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado A) del acuerdo y suspendiendo las que se relacionaban en su apartado B).

Dentro de estos ámbitos suspendidos (apartado B) del Acuerdo) se recogen, entre otros, los siguientes Sectores:

- Sector URS-R.5.

La superficie de suelo de este Sector situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I «Desfavorable».

Este ámbito se podría considerar viable en su totalidad siempre que toda la zona situada sobre suelos con Riesgo Geotécnico Alto se destine única y exclusivamente a espacios libres, debiendo quedar este hecho preceptuado en sus fichas de planeamiento y dejando constancia de la imposibilidad de la modificación de este condicionante en el planeamiento de desarrollo.

Dentro del apartado de Suelo Urbanizable No Sectorizado, el siguiente ámbito:

«3. Sector URNS-4.

La superficie de suelo de este Sector situada sobre la zona calificada con Riesgo Geotécnico Alto Nivel I «Desfavorable».

Este ámbito se podría considerar viable en su totalidad siempre que toda la zona situada sobre suelos con Riesgo Geotécnico Alto se destine única y exclusivamente a espacios libres, debiendo quedar este hecho

preceptuado en sus fichas de planeamiento y dejando constancia de la imposibilidad de la modificación de este condicionante en el planeamiento de desarrollo.»

Segundo. Tramitación municipal. El Ayuntamiento Pleno de Cuevas de San Marcos, en sesión extraordinaria y urgente celebrada el 20.5.2015, acordó prestar aprobación del Expediente de Cumplimiento de la suspensión de las superficies del Sector URS-R.5 y del ámbito URNS-4, antes reseñados.

Tercero. Tramitación ante Delegación Territorial. Con fecha 22.5.2015 tiene entrada en Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente documentación consistente en la Certificación del Acuerdo de Pleno adoptado por el Ayuntamiento el 20.5.2015, y Documento técnico denominado «Expediente de cumplimiento de la suspensión de las superficies del Sector URS-R.5 y del ámbito URNS-4 situadas en zona con riesgo geotécnico alto», debidamente diligenciado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia.

El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

El Decreto de la Presidenta 4/2013, de 9 de septiembre, en su artículo 7.º, párrafo 1.º, establece: «Corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio las competencias en materia de (...) ordenación y desarrollo territorial y urbanismo que venía ejerciendo la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente»; en relación con lo dispuesto en el Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA, la competencia para la aprobación definitiva del PGOU de Cuevas de San Marcos (Málaga) corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Corresponde a dicha Comisión, en consecuencia, dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 15.4.2015.

II. Procedimiento.

El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los Instrumentos de Planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante. El Ayuntamiento ha de elaborar la documentación necesaria para cumplimentar las subsanaciones suspendidas, que tras la aprobación por parte del pleno municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, que correspondan, elevará la citada documentación a la Consejería competente de la Junta de Andalucía, debiendo ser la CTOTU quien apruebe definitivamente el documento presentado.

III. Valoración.

En el Informe jurídico de Servicio de Urbanismo de 28.5.15 se constata que el Expediente de Cumplimiento se ha tramitado en la forma prevista en la legislación vigente. En el informe técnico de Servicio de Urbanismo de 19.6.2015 se indica que: «Se introducen los siguientes textos en las fichas urbanísticas correspondientes de cada uno de los ámbitos:

1. Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-R.5.

“Requiere estudio geológico-geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo, debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito. Aquellos suelos que el estudio geológico-geotécnico demuestre que presentan alto riesgo se destinarán única y exclusivamente a espacios libres sin que este condicionante pueda modificarse en el planeamiento de desarrollo.”

2. Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado URNS-4.

“Todos los ámbitos quedan sometidos a estudios acústicos y estudios geológicos-geotécnicos específicos. Cada estudio geológico-geotécnico será elaborado como Anexo al Plan de sectorización y sometido, por tanto, a Evaluación ambiental, debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito.

En el ámbito URNS-4 aquellos suelos que el estudio geológico-geotécnico demuestre que presentan alto riesgo se destinarán única y exclusivamente a espacios libres sin que este condicionante pueda modificarse en el planeamiento de desarrollo.”

Los anteriores textos –se valora en dicho informe– atienden las exigencias indicadas en el apartado B) del punto 1.º del Acuerdo de la CTOTU de 15 de abril de 2015».

Por ello, en el mencionado informe técnico se concluye que, a la vista de lo expuesto, se encuentran justificados los requerimientos indicados en el apartado B) del punto 1.º del Acuerdo de la CTOTU de Málaga, en sesión celebrada el 15.4.2015, relativos al levantamiento de suspensión del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado URS-R.5 y del ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado URNS-4 del PGOU de Cuevas de San Marcos.

Con base en informes, de fechas 26.5.2015 y 19.6.2015, de Servicio de Urbanismo; y de conformidad con lo establecido en la LOUA, la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente presentó ante la CTOTU propuesta de aprobación de dicho levantamiento de suspensión.

De conformidad con la propuesta formulada y con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente, de acuerdo con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Cumplimiento de Resolución para el levantamiento de la suspensión relativa, del sector URS-R.5 y del Ámbito URNS-4, incluido en el apartado B, letra B, apartado «Suelo Urbanizable No Sectorizado», números 1 y 3, del Acuerdo adoptado en sesión de 15.4.2015 de la CTOTU, en el que se aprueba definitivamente de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA el PGOU de Cuevas de San Marcos, según el documento diligenciado aprobado por el Pleno municipal con fecha 20.5.2015, y proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Decreto 2/2004, de 7 de enero.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Excmo. Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3.º, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En Málaga, a 2 de julio de 2015.- El Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

ANEXO III

NORMATIVA URBANÍSTICA (CD)

NORMAS URBANÍSTICAS Y FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

Í N D I C E

1. NORMAS URBANÍSTICAS

- TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
- TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN
- TÍTULO TERCERO. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS
- TÍTULO CUARTO. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS
- TÍTULO QUINTO. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN
- TÍTULO SEXTO. NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN Y DE AHORRO DE AGUA
- TÍTULO SÉPTIMO. NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS
- TÍTULO OCTAVO. NORMAS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
- TÍTULO NOVENO. NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE
- TÍTULO DÉCIMO. NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD PARA LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

1. NORMAS.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito territorial y naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El presente instrumento de planeamiento general establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Cuevas de San Marcos, donde será de aplicación, y la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) como a la legislación sectorial aplicable.

Desde su entrada en vigor quedarán derogadas las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. Este Plan General de Ordenación Urbanística es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio de Cuevas de San Marcos, por lo que define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo el régimen jurídico correspondiente a cada categoría de suelo; delimitando, directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y concretando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

Los fines y estrategias del presente Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo establecido en la legislación urbanística son principalmente:

- Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de los núcleos de población y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de los ciudadanos.

- Vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejora de la calidad ambiental, preservación de la diversidad biológica y protección y mejora del paisaje.

- Subordinación de los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general.

- Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, uso y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

- Garantizar la disponibilidad del suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamientos urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes del municipio, evitando la especulación del suelo.

- La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.

- Fijación de las condiciones de ejecución y en su caso, la programación de las actividades de urbanización y edificación.

- Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

- Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen de la actividad urbanística.

Artículo 2. Vigencia del Plan General.

1. El PGOU entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y mantendrá su vigencia indefinidamente, hasta tanto no se proceda a su innovación.

2. El plazo de las previsiones programadas es de 8 años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total.

3. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de innovaciones o modificaciones derivadas de la aprobación definitiva de los diferentes planes de desarrollo y de su ejecución, pudiendo realizar un texto refundido para la clarificación de las disposiciones vigentes.

Artículo 3. Revisión.

1. Se entiende por revisión del PGOU la alteración integral de la ordenación establecida por éste y, en todo caso, la alteración sustancial de su ordenación estructural.

2. La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17 de la LOUA.

Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se propongan, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurren los supuestos del apartado 1. La innovación que conlleve la revisión de un uso global en el planeamiento urbanístico deberá integrar la de los restantes usos globales.

3. A los ocho (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión total o parcial, la cual se podrá producir, no obstante, en cualquier momento, anterior o posterior, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Elección de un Modelo Territorial distinto.

b) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista como, por ejemplo, la localización de actividades productivas o de servicios de carácter supramunicipal que, no estando prevista su implantación, modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica y social del municipio.

c) Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

d) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio o una disposición legal que exigiesen expresamente su revisión.

e) Cuando otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

Artículo 4. Modificación.

Se entiende por modificación del PGOU toda alteración de la ordenación no contemplada en el artículo anterior. No obstante no se considerarán modificaciones del Plan General:

- Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas que, por su naturaleza, tienen el carácter de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad, condiciones de forma y estética de las edificaciones, etc.

- Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan disminución de las dotaciones previstas o aumento de la edificabilidad propuesta.

- La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a cabo de conformidad con la legislación aplicable.

- La delimitación de unidades de ejecución y determinación de sistemas de actuación así como la sustitución de estos, conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

- Las alteraciones de la ordenación que puedan ser llevadas a cabo por los instrumentos de desarrollo conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

- Cualesquiera otras determinaciones que no tengan la consideración de Modificación del Plan General conforme a lo previsto en la legislación urbanística.

Artículo 5. Interpretación del Plan.

1. La interpretación del PGOU corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, conforme a las leyes vigentes.

2. Las Normas Urbanísticas del presente PGOU se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos expresados en el correspondiente apartado de la Memoria.

Si se produjese discordancia entre lo grafiado en los Planos y el contenido del texto de la Memoria y de la Normativa, prevalecerá con carácter general esto último, si bien la solución a adoptar será la más favorable al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y al interés general de la colectividad, de conformidad con el principio constitucional de la función social de la propiedad.

No obstante lo anterior, en lo relativo a cotas, superficies, etc. se atenderá siempre a las mediciones que se deduzcan de la realidad, a pesar de lo que se desprenda de los Planos y del texto literario.

3. La presente normativa se aplicará por analogía a los supuestos que no estén expresamente regulados y que, por su naturaleza, estén comprendidos en alguno de los ámbitos de su aplicación.

CAPÍTULO 2

CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU

Artículo 6. Determinaciones de la ordenación estructural.

Corresponden a la ordenación estructural del PGOU las siguientes determinaciones:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo.

b) Las reservas, en cada área de reforma interior o sector con uso residencial, de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1) Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles.

c.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integran la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

d) Los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) La delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que se definen en el suelo urbanizable.

g) Los elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural y las determinaciones de protección establecidas al efecto.

h) La normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección y las medidas establecidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

Artículo 7. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

Corresponden a la ordenación pormenorizada preceptiva del PGOU las siguientes determinaciones:

a) En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, que complementa la ordenación estructural. Esta ordenación comprende los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área, así como la delimitación de sus áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no tienen el carácter de estructural y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

f) La definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulta entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

Artículo 8. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

Corresponden a la ordenación pormenorizada potestativa del PGOU las siguientes determinaciones:

a) La determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea, para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

b) Los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

CAPÍTULO 3

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y USO URBANÍSTICO DEL SUBSUELO

Artículo 9. Clasificación del suelo.

Los terrenos del término municipal se clasifican en urbanos, urbanizables y no urbanizables.

El ámbito espacial de las mencionadas clases de suelo se delimita en el Plano de Ordenación correspondiente.

Artículo 10. Suelo Urbano.

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscribe a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el Plan propone e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo el Plan General de Ordenación Urbanística establece las siguientes categorías conforme a las condiciones establecidas en el art. 45.2 de la LOUA.

A) Suelo urbano consolidado.

B) Suelo urbano no consolidado.

Artículo 11. Suelo Urbanizable.

1. Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos así delimitados para satisfacer las necesidades de expansión del municipio.

2. El Suelo Urbanizable se subdivide en las siguientes categorías:

2.1. Suelo Urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que forman los sectores para los que se establece directamente la ordenación detallada que legitima la actividad de ejecución. En este Plan no se contempla ningún ámbito de suelo urbanizable ordenado.

2.2. Suelo Urbanizable sectorizado, que comprende aquellos terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles.

2.3. Suelo Urbanizable no sectorizado que comprende aquellos terrenos que, teniendo en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible, deben constituir las reservas de suelo necesarias para posibilitar el desarrollo urbanístico que requerirá el municipio a largo plazo.

Artículo 12. Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio PGOU, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

e) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

f) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Artículo 13. Uso Urbanístico del subsuelo.

El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones del presente Plan quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo.

La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el instrumento de planeamiento no precise el aprovechamiento atribuido al subsuelo, éste se presumirá público.

CAPÍTULO 4

LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y SU EJECUCIÓN

Sección primera. Instrumentos de planeamiento

Artículo 14. Iniciativa de su redacción.

El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa del Ayuntamiento, de otras Administraciones Públicas competentes o mediante iniciativa particular.

En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado por el Ayuntamiento, además del control de la legalidad, éste habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a los criterios y determinaciones del Plan, con el objeto de satisfacer el interés general.

Artículo 15. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

1. El desarrollo del Plan General se efectuará con arreglo a las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario y de acuerdo con las determinaciones de las presentes normas urbanísticas para cada clase de suelo en los términos previstos anteriormente mediante la formulación de Planes de Sectorización, Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. El contenido y tramitación de dichos instrumentos de planeamiento deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y su desarrollo reglamentario.

Artículo 16. Estudio de impacto ambiental en la ejecución del planeamiento.

1. Cualquier instrumento de planeamiento sometido a evaluación ambiental de acuerdo con la legislación vigente deberá integrar en el mismo un estudio de impacto ambiental.

2. Las medidas ambientales de corrección y protección contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU deberán figurar en las condiciones técnicas de las actuaciones de desarrollo del planeamiento a las que sean aplicables, incluyéndose su correspondiente partida presupuestaria en el Proyecto.

Artículo 17. Presupuestos de la ejecución de las determinaciones del PGOU.

1. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbano Consolidado podrán desarrollarse directamente, salvo en aquellos supuestos expresamente determinados, en los que se exija la redacción de un Estudio de Detalle.

2. El Suelo clasificado por el PGOU como Urbano No Consolidado sin ordenación pormenorizada o como Suelo Urbanizable Sectorizado requerirá para su desarrollo la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente, si bien cuando se trate de áreas de reforma interior o en los casos en los

que expresamente se prevea en el presente PGOU procederá la aprobación del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

3. Las determinaciones y previsiones fijadas para el Suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente PGOU se desarrollarán mediante la aprobación de un Plan de Sectorización y, cuando éste no contenga la ordenación pormenorizada, precisará igualmente la aprobación de un Plan Parcial de Ordenación.

4. Los sistemas generales se ejecutarán bien directamente o bien mediante Planes Especiales.

Artículo 18. Planeamiento de desarrollo redactado a iniciativa particular.

1. Además de las determinaciones reguladas por la legislación urbanística, el planeamiento de desarrollo deberá recoger:

a) Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, especificando nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados e incorporándolo a la correspondiente documentación gráfica.

b) Modo de ejecución y conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento.

c) Medios económicos para llevar a cabo la actuación y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

d) En su caso, el cumplimiento de los compromisos adquiridos por la suscripción de convenios urbanísticos.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, por el importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica del plan. Tal garantía podrá ser revisada y actualizada y será acumulable a la garantía del 7% del costo de las obras de urbanización prevista en la LOUA para el agente urbanizador cuando se actúa por compensación.

Artículo 19. Coeficientes de ponderación relativa de usos y tipologías.

1. Conforme a las determinaciones previstas en la LOUA, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución, en la Unidad de Ejecución o en el Sector correspondiente, podrá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de usos y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

A dichos efectos, los citados instrumentos de planeamiento establecerán los siguientes coeficientes de ponderación:

a) Coeficiente comprensivo del valor de cada uso pormenorizado y tipología edificatoria en relación con los demás.

b) Coeficiente representativo de las diferencias de ubicación y características urbanísticas, si las hubiera.

2. El aprovechamiento objetivo total resultante de la aplicación de los citados coeficientes deberá coincidir con el aprovechamiento objetivo total resultante del PGOU.

Artículo 20. Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.

Cada una de las unidades de planeamiento del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros que se establecen en cada ficha urbanística recogida en esta Normativa para el Suelo Urbano y Urbanizable, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos, siguiendo las siguientes directrices:

1. La situación de los equipamientos se establecerá garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbana.

2. Los elementos más significativos del medio (árboles, elementos morfológicos e hidrológicos de interés...) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.

3. El sistema de espacios libres se ubicará garantizando su accesibilidad y que permita el disfrute por sus usuarios, evitándose ubicaciones residuales.

4. En los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, los viales estructurantes señalados en los planos de ordenación son preceptivos, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su intención de conexión y respetando en todo caso las especificaciones de cada ficha urbanística.

Sección segunda. Gestión del planeamiento

Artículo 21. Modos de gestión.

1. La ejecución del planeamiento en el suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable se desarrollará en unidades de ejecución delimitadas conforme a lo establecido por la legislación urbanística de modo que se garanticen el reparto equitativo de los beneficios y las cargas y la cesión de los terrenos y

aprovechamientos que procedan a favor del Ayuntamiento, a través de alguno de los sistemas de actuación previstos por la ley.

2. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas. Cuando el presente PGOU no delimite unidades de ejecución en suelo urbano consolidado o cuando así lo haya determinado expresamente la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, en los términos previstos en la legislación urbanística y la legislación de régimen local.

Artículo 22. Actuaciones por unidades de ejecución. Sistemas de actuación.

1. Para cada unidad de ejecución en suelo urbano o suelo urbanizable se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución que podrá ser un sistema de actuación público, Expropiación o Cooperación o un sistema privado, Compensación, rigiéndose éstos por lo dispuesto en la LOUA.

2. El Sistema de Actuación, en general, vendrá determinado en el presente PGOU que ha tenido en cuenta para su elección las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador, la capacidad de gestión, los medios económico-financieros de la Administración y la iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

3. De no contenerse en el PGOU, el sistema de actuación se establecerá al delimitarse la unidad de ejecución si bien la Administración podrá, mediante convenio urbanístico, acordar el sistema de actuación y la forma de gestión de éste con los propietarios que representen más del 50% de los terrenos afectados.

Sección tercera. Proyectos de Urbanización

Artículo 23. Proyectos de Urbanización.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento de acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirán los contenidos técnicos de las obras de viabilidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblado de parques y jardines en los términos establecidos en la LOUA.

3. La planificación, el diseño y la urbanización de las vías y demás espacios libres de uso público se realizarán de manera que estos resulten accesibles a las personas con discapacidad.

A tal efecto, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias garantizarán la accesibilidad a los espacios de uso público, siendo indispensable para su aprobación la observación de las determinaciones y principios básicos la legislación vigente en la materia.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

5. Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de acuerdo con el procedimiento previsto en las Normas Técnicas de Urbanización.

Sección cuarta. Actuaciones sujetas a licencia

Artículo 24. Actos sujetos a licencia.

1. Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, para los que así lo exija la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

No obstante estarán exentos de licencia municipal aquellos actos para los que la legislación estatal o sectorial vigente en cada momento así lo prevea.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencia estará sujeto a lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía.

3. La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo, vuelo y del subsuelo que se pretenden realizar. Identificándose en la misma tanto al promotor como a los técnicos intervinientes en el proyecto y, en su caso, a la dirección facultativa y al técnico coordinador de seguridad y salud. A estos efectos las solicitudes deben adjuntar un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, con el grado de detalle que establezca la legislación sectorial.

Para el otorgamiento de licencias que tengan por objeto la ejecución de obras de edificación será suficiente la presentación de proyecto básico, pero no podrá iniciarse la ejecución de la obra sin la aportación

previa de un proyecto de ejecución debidamente visado por el Colegio profesional correspondiente cuando así lo exija la normativa estatal.

Cuando no sea exigible un proyecto técnico, las solicitudes se acompañaran de una memoria descriptiva y gráfica que defina las características generales de su objeto y del inmueble en el que se pretenda llevar a cabo.

Artículo 25. Licencia de parcelación.

1. Además de lo previsto con carácter general, en la solicitud de licencia de parcelación, se expresarán las características de la parcelación pretendida, con expresión de la superficie de las parcelas y su localización.

2. El Proyecto de Parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar, se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes.

b) Planos georreferenciados a escala adecuada de la situación y superficie de los terrenos afectados por la alteración y de las fincas y parcelas iniciales y resultantes, así como su identificación catastral y registral, y las condiciones urbanísticas vigentes.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 26. Licencia de obras de urbanización.

1. Para obtener la licencia de obras de urbanización, habrá de presentarse el Proyecto Técnico correspondiente, integrado por la Documentación adecuada a la clase de obra que se pretenda ejecutar.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con la aprobación de los Proyectos de Urbanización y de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias.

CAPÍTULO 5

PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO

Artículo 27. Patrimonio Público de Suelo.

1. La finalidad del Patrimonio Público de Suelo (PPS) es crear reservas de suelo para actuaciones públicas, facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento, conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios y garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas protegidas.

2. El Patrimonio Público de Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio público y los ingresos procedentes de la enajenación o explotación del mismo deberán aplicarse a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

3. Los terrenos y construcciones que integren el PPS deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, en suelo residencial, a la construcción de viviendas protegidas, a usos declarados de interés público o a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento cuando sea conveniente para la ejecución de éste en los términos establecidos en la LOUA.

4. Los ingresos así como los recursos derivados de la propia gestión del PPS, se destinarán con carácter preferente a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública pudiendo adscribirse, asimismo, a cualquiera de los destinos previstos en la LOUA.

A estos efectos, los ingresos y recursos que se destinen a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas, previstas en el presente planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, no podrán ser superiores al veinticinco por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

TÍTULO SEGUNDO

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 28. Objetivos generales de las Normas de Protección.

1. Las Normas reguladas en este Título tienen por objeto integrar en el PGOU, la concreción particularizada de las protecciones y limitaciones de uso y edificación derivadas de las legislaciones de carácter sectorial que afectan al municipio, así como integrar las medidas correctoras propuestas por el Estudio de Impacto Ambiental o derivadas del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

2. También es objeto de estas Normas la regulación de los parámetros y limitaciones que, dentro de las atribuciones que la legislación urbanística otorga al PGOU, deban establecerse desde dicho instrumento en función de su propio análisis, en coherencia con la capacidad de acogida del territorio, así como de aquéllos valores de su patrimonio histórico, que desde la escala local esté motivada su preservación.

CAPÍTULO 1

RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRES DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO

Artículo 29. Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público.

1. Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo sobre el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público recogen la regulación de la legislación sectorial sobre la materia.

Por ello, cualquier modificación que se produzca en dicha normativa sectorial sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

2. En ningún caso se entenderán incluidos en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, los terrenos de dominio público que se sitúen de forma colindante o en su interior, tales como los correspondientes a vías pecuarias, carreteras, cauces, etc.

Por tanto, los terrenos de dominio público no computarán como superficie del sector o del área en cuestión, debiendo el correspondiente instrumento de desarrollo (plan de sectorización, plan parcial, plan especial, estudio de detalle) delimitar a escala adecuada dichos terrenos así como determinar la superficie exacta del sector y la correspondiente edificabilidad, una vez excluido cualquier terreno de dominio público que pudiera existir.

Artículo 30. Dominio público hidráulico y Embalse de Iznájar.

1. Constituyen el dominio público hidráulico con las salvedades establecidas en el Texto Refundido de la Ley de Aguas:

a) Las aguas continentales, tanto las superficiales como las subterráneas renovables con independencia del tiempo de renovación.

b) Los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas siempre que no atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular.

c) Los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos.

d) Los acuíferos, a los efectos de los actos de disposición o de afección de los recursos hidráulicos.

e) Las aguas procedentes de la desalación de agua de mar.

2. En las márgenes de los cauces se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en los términos establecidos en la legislación de aguas.

3. El Plan General delimita en los ámbitos de actuación, en una primera aproximación y con carácter cautelar, la zona de dominio público hidráulico y su zona de servidumbre considerada como suelo no urbanizable de especial protección y, por tanto, fuera del cómputo de las áreas o sectores.

Los ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable que incluyan cauces o resulten colindantes a los mismos deberán aportar, con carácter previo a su desarrollo, un estudio hidrológico e hidráulico detallado sobre cauce natural para la avenida de 10 años que delimite con precisión el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, que deberá ser informado por el organismo competente en materia de Aguas.

4. Asimismo, el PGOU en el tramo de los arroyos que limitan con el suelo urbano y urbanizable sectorizado, delimita cautelarmente, como una afección, la zona con riesgo de inundación que comprende el terreno cubierto por la máxima crecida del arroyo para un período estadístico de retorno de 500 años.

Una vez el organismo de cuenca proceda a la delimitación de las zonas inundables de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación de aguas se entenderá que la misma sustituirá a la establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

Los ámbitos de planeamiento en suelo urbano y urbanizable afectados por esta delimitación deberán, para su desarrollo, garantizar la adopción de medidas correctoras del riesgo de inundación.

Las obras de corrección de riesgos de inundación que, en su caso, resulten necesarias, se restringirán al núcleo urbano consolidado.

5. El Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Málaga establece que el planeamiento debe recoger la zona de protección de 500 m establecida para los embalses. En el presente Plan se recoge dicha zona en el Plano de Afecciones para el Embalse de Iznájar y la misma queda incluida en su totalidad en suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 31. Dominio público forestal.

1. Constituyen el dominio público forestal aquellos montes públicos que hayan sido afectados a un servicio público o que lo sean por aplicación de una norma del Estado.

Los montes de dominio público tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección.

2. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la legislación forestal de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

3. El uso público de estos terrenos forestales será preferentemente el de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos y sus recursos y ecosistemas.

A estos efectos, se establecen como previstas y permitidas las siguientes actuaciones en los términos previstos en el Reglamento Forestal de Andalucía:

a) Parques forestales: constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios a tal fin.

b) Adecuaciones recreativas: Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.

c) Zonas de acampada: En las que se autoriza la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

d) Aulas de la naturaleza: Destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluido, en su caso, la guardería correspondiente.

e) Senderos: Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

4. La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas en dichos terrenos requerirá, con carácter previo a la solicitud de licencia municipal de obras, la obtención de autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

5. Las áreas que puedan resultar incendiadas del término municipal deberán mantener su calificación como terreno forestal, al menos, durante 30 años.

La Consejería competente en materia forestal señalará las normas de uso y aprovechamientos aplicables a estos terrenos así como las medidas a adoptar a la vista del Plan de Restauración que los propietarios de terrenos forestales incendiados deberán elaborar de acuerdo con la legislación en materia forestal, debiendo ser autorizada por la citada Consejería cualquier actuación que se quiera llevar a cabo en el ámbito de los mencionados suelos.

Artículo 32. Dominio público de vías pecuarias.

1. Constituyen dominio público el ancho legal de las vías pecuarias que transcurren por el término municipal. El trazado definitivo de las mismas quedará establecido con el correspondiente deslinde administrativo en los términos establecidos en el Reglamento de Vías Pecuarias.

2. Las vías pecuarias se clasifican como Suelo de Especial Protección y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la normativa sectorial.

Artículo 33. Dominio público de carreteras.

1. En las carreteras de Andalucía constituye Zona de Dominio Público adyacente a las carreteras una franja de terreno de ocho metros de anchura en vías de gran capacidad y de tres metros de anchura en las vías convencionales, a cada lado de la vía, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Asimismo, constituye Zona de Dominio Público adyacente a las zonas funcionales de las carreteras una franja de terreno de ocho metros de anchura medidos desde el borde exterior del perímetro de la superficie que ocupen.

Como limitaciones a la propiedad se establecen las siguientes:

a) Zona de Servidumbre Legal: consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y, exteriormente, por dos líneas paralelas

a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de ocho metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

b) Zona de Afección: dos franjas de terrenos a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

c) Zona de no edificación: dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, delimitadas, interiormente, por las aristas exteriores de la calzada y a una distancia de 100 metros en las vías de gran capacidad, de 50 metros en vías convencionales de la red autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2. Los usos y las actividades complementarias permitidos en el dominio público viario y en las zonas de protección de las carreteras están sujetos a previa autorización administrativa, no pudiéndose otorgar autorizaciones y licencias administrativas sin que previamente se haya obtenido la misma.

Corresponde a los municipios el otorgamiento de autorizaciones para la realización de actuaciones en las zonas de protección de los tramos urbanos, salvo que se ejecuten por la Administración titular de la carretera. En el caso de que las actuaciones se realicen en la zona de dominio público viario, se precisará el informe vinculante de la Administración titular de la carretera. En todo caso, los municipios remitirán a la Administración titular de la carretera copia de las licencias y autorizaciones que otorguen en las zonas de protección de la red de carreteras de Andalucía.

Artículo 34. Dominio público radioeléctrico.

El dominio público radioeléctrico está sujeto a las limitaciones y servidumbres establecidas en la legislación sectorial que en cada momento resulte de aplicación lo cual habrá de ser tenido en cuenta por el planeamiento urbanístico de desarrollo.

CAPÍTULO 2

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL

Artículo 35. Protección de la calidad del aire.

1. Toda actuación que altere los niveles de calidad del aire establecidos en la legislación vigente deberá justificar en la solicitud de licencia la adopción de las medidas necesarias para garantizar los parámetros fijados en la citada normativa sectorial.

2. Se prestará especial atención a las condiciones climatológicas de la zona, considerándose el régimen de vientos.

3. A efectos de la protección contra la contaminación acústica será de aplicación las correspondientes medidas establecidas en este Título.

Artículo 36. Protección de los recursos hídricos.

1. Cualquier actuación que se lleve a cabo en el término municipal no deberá incidir negativamente sobre la calidad y la cantidad de las aguas debiendo justificarse, en la solicitud de licencia, el cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

2. Quedan prohibidas aquellas acciones que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales o el empleo de instalaciones que faciliten la absorción de dichas aguas por el terreno.

3. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de las aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, de modo que las aguas resultantes se ajusten a los parámetros de calidad establecidos por la normativa sectorial vigente.

4. No podrán autorizarse nuevas actividades potencialmente contaminantes que, por su emplazamiento, supongan riesgo de contaminación de las captaciones de aguas subterráneas o alteración de la potabilidad de las aguas destinadas al abastecimiento público o privado sin la previa.

5. La solicitud de licencia urbanística correspondiente a cualquier uso, actividad, instalación, construcción u obra deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria.

6. Quedan sujetas a previa licencia municipal, sin perjuicio de otras autorizaciones procedentes, las perforaciones para captación de aguas subterráneas y el uso del caudal que se obtenga.

7. En los suelos de alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos identificados en el plano I.2.1.6 «Hidrogeología» no podrá autorizarse la construcción de fosas sépticas y no podrán implantarse actividades industriales así como tampoco transformaciones agrícolas que impliquen el uso extensivo de nitratos y otros fertilizantes que puedan alcanzar el freático por percolación. Los demás usos pueden ser tolerados siempre que el saneamiento y la depuración efectivos de las aguas queden garantizados.

Artículo 37. Protección del relieve.

Cualquier actuación urbanizadora o edificatoria deberá adaptarse en lo posible a las formas del relieve natural del terreno debiéndose restituir los movimientos de tierra provocados en su ejecución.

A estos efectos, se procurará que la edificación se concentre espacialmente, ocupando las laderas más favorables por su pendiente y se intentará liberar el suelo de las crestas con el fin de mantener la línea de horizonte sin edificar.

Artículo 38. Protección del suelo.

1. Para evitar la formación de cárcavas y barrancos toda actuación urbanizadora deberá justificar en el proyecto de urbanización o en la solicitud de licencia municipal la construcción de líneas de drenaje adecuadas.

2. Cuando se vayan a realizar volúmenes de movimientos de tierra superiores a 5.000 m³ en pendientes superiores al 35% será necesario presentar junto a la solicitud de licencia la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

3. Tanto la actividad extractiva como la restauración de las canteras deben estar reguladas conforme a su normativa vigente, el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras, el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre la gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras y los artículos 5.3, 17.2, 34.3, 66, 69.1 y 81 de la Ley 22/1973, de Minas, de 21 de julio.

Artículo 39. Protección de la vegetación.

1. Se evitará la afeción a los ejemplares arbóreos de especies silvestres, presentes en las zonas de actuación; no obstante, si esto no fuera posible, se trasplantarán los ejemplares afectados. Asimismo se evitará en todo el municipio el ajardinamiento con especies exóticas invasoras y se eliminarán las ya existentes en base a lo establecido en el Real Decreto 1628/2011, de 14 de noviembre, por el que se regula el listado y catálogo español de especies exóticas invasoras.

2. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas naturales, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

3. Se evitará la afeción a la vegetación de ribera del río Genil y de los distintos arroyos presentes en el término municipal. En caso de que no exista esta vegetación o de que la misma resultara afectada por las distintas actuaciones, se deberá restituir con Adelfa (*Nerium oleander*), Sauce (*Salix pedicellata*) y Álamo blanco (*Populus alba*).

Artículo 40. Protección de fauna.

1. Se garantizará en la totalidad del término municipal la libre circulación de la fauna autóctona, respetando corredores y pasos, estableciendo medidas de corrección y adecuación en los ecotonos.

A estos efectos, las instalaciones eléctricas aéreas de alta tensión deberán adoptar las medias de antielectrocución y anticollisión previstas en la legislación sectorial para la protección de la avifauna.

Asimismo, dado el carácter favorable de la geomorfología y de los materiales litológicos en el municipio, se promoverán los tendidos eléctricos subterráneos, aprovechando los viales existentes o previstos en el Plan General.

2. Se dará prioridad a los caminos existentes sobre los nuevos a roturar.

3. De acuerdo con la Ley reguladora de la Flora y la Fauna Silvestres, los cercados en el medio natural, que se sitúen en terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el presente Plan General deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. Para la instalación de cercados cinegéticos de gestión se requerirá la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

4. Con carácter previo a la iniciación de las obras en suelos delimitados para su desarrollo urbanístico se realizarán batidas en la zona de estudio para recoger y traslocar a zonas cercanas más seguras, los ejemplares de especies de fauna de menor capacidad de movimiento (anfibios y reptiles).

5. Para evitar la mortalidad de la fauna amenazada, se adaptarán las arquetas, cunetas y otros elementos previstos en el desarrollo de viales, siguiendo las indicaciones del Ministerio de Medio Ambiente en la ficha núm. 20 el documento «Prescripciones Técnicas para el Diseño de Pasos de Fauna y Vallados Perimetrales» que se adjunta a continuación:

ADAPTACIÓN DE ARQUETAS, CUNETAS Y OTROS ELEMENTOS QUE PUEDEN CAUSAR MORTALIDAD DE FAUNA

FICHA 20

Especies de referencia

- Pequeños mamíferos, reptiles, anfibios.

Arquetas y sifones

- Las arquetas, sifones y otras estructuras asociadas a la red de drenaje perimetral o transversal, dificultan los movimientos de las especies de pequeñas dimensiones. Además, pueden ser una trampa para los animales que quedan atrapados en su interior, ya que las rejillas protectoras dejan amplios espacios que permiten la caída de animales de pequeño tamaño que perecen ahogados, o por la imposibilidad de salir de los elementos del sistema de drenaje.
- Para minimizar este impacto deberán adecuarse rampas en uno o más lados de estas estructuras para facilitar la salida de los animales que se encuentren en su interior.
- Las rampas deberán tener una pendiente óptima de 30° y máxima de 45°.
- Las paredes deben ser rugosas para favorecer la posibilidad de que los animales puedan ascender por las rampas. Los enchachados de piedra son especialmente adecuados para el revestimiento de elementos de la red de drenaje, como los bajantes escalonados para evitar la erosión de taludes en salidas de drenajes (ver Ficha 9).

Cunetas y bordillos

- Las cunetas longitudinales que presentan la pared exterior vertical, o con elevada pendiente, no permiten



E. Navás

que los animales de pequeño tamaño que hayan podido acceder a la calzada se incorporen de nuevo a los terrenos adyacentes. Por ello, se recomienda que las cunetas longitudinales tengan continuidad con el entorno y que, su pared exterior tenga una pendiente de como máximo 45°. De esta manera se paliará el efecto barrera que de otra forma ejercen las cunetas sobre pequeños animales.

- También los bordillos de los bordes de las carreteras, normalmente verticales, son una trampa mortal para muchos animales, por lo que se deberán adecuar rampas de salida cada 25 m como máximo o, como alternativa, se construirán bordillos en rampa.
- Estas medidas son especialmente importantes en vías que crucen entornos naturales con una alta diversidad faunística, o en los que se prevea algún conflicto con una especie en concreto.

Asimismo, las alcantarillas deberán dotarse de un sistema homologado similar para facilitar la salida de los animales a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.

Artículo 41. Protección del paisaje.

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en la correspondiente solicitud de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.

2. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Regulatoras de los Usos, se permite el establecimiento de depósito y desguace de vehículos, éstos no podrán situarse de forma que sean visibles

los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.

3. Cualquier actuación que se realice en zonas con una fragilidad paisajística elevada tanto por su calidad como por su alta incidencia visual, deberá justificar las medidas a adoptar en orden a la no afectación del paisaje. Cuando así lo requiera la entidad del proyecto a realizar el Ayuntamiento exigirá la presentación de un proyecto de integración paisajística para minimizar el impacto negativo generado.

4. La realización de obras para la instalación de infraestructuras de cualquier clase, deberá efectuarse atendiendo a la minimización de los impactos ambientales. A tal fin, los proyectos de obra de las infraestructuras que por su naturaleza o magnitud sean susceptibles de afectar de modo apreciable al medio natural, deberán acompañarse de la documentación ambiental correspondiente, sin la cual no podrá tramitarse la correspondiente licencia urbanística.

5. En las zonas colindantes con las vías de nueva apertura se evitará la desaparición de la capa vegetal, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

Los desmontes o terraplenes que fuere necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluya, incluso, la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno, se evitarán recurriendo a los túneles o viaductos.

6. En construcciones en ladera se procurará la composición adecuada de fachadas y volúmenes para evitar que cualquier elemento constructivo pueda ocasionar el deterioro del paisaje, evitando la aparición de las estructuras del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro acabado, tratándose como fachada.

Artículo 42. Medidas para la prevención de riesgos naturales.

1. Prevención de inundaciones. Con independencia del cumplimiento de lo previsto en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces o en cualquier otra legislación o planeamiento sectorial vigente, toda actuación susceptible de afectar a la red de drenaje superficial deberá justificar en el proyecto de urbanización o en la solicitud de licencia la incidencia en el sistema fluvial y las medidas concretas a adoptar para evitar riesgos de inundación y desbordamiento mediante los cálculos hidráulicos adecuados.

A estos efectos, la capacidad mínima de desagüe tanto de cauces naturales como intervenidos será la correspondiente a un caudal de avenida de 500 años de período de retorno.

Las intervenciones en cauces tratarán de mantener las condiciones hidráulicas naturales, no afectando de forma significativa los regímenes hidráulicos aguas arriba o abajo del tramo intervenido.

Preferentemente, se evitarán los embovedados u otras soluciones a cauce cerrado si no se pueden garantizar la vigilancia, el mantenimiento y la limpieza del cauce de forma adecuada.

En la ejecución de obras de urbanización o edificación, la superficie de los taludes deberá quedar sellada y consolidada para impedir su fácil erosión y evitar que llegue material suelto a la cuenca.

En las actuaciones urbanísticas delimitadas junto a cauces naturales, el planeamiento de desarrollo deberá delimitar las zonas inundables y prever las obras de defensa necesarias y que sean autorizadas por el organismo competente.

Las obras de corrección de riesgos de inundación que, en su caso, resulten necesarias, se restringirán al núcleo urbano consolidado.

Con carácter general en las zonas inundables quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce.

Asimismo, con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras y otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

En los núcleos de población las zonas inundables pueden ser compatibles con espacios libres, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno. Dichos espacios libres serán de dominio y uso público.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deben cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementen la superficie de zona inundable.
- No produzcan afección a terceros.

- No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirán su uso como zona de acampada.

- No degraden la vegetación de ribera existente.

- Permitan una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.

- Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida. En todo caso cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica competente.

2. Prevención de riegos de contaminación de las aguas.

Las aguas residuales no podrán ser vertidas a cauce libre sin su previa depuración.

Se debe obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en la legislación de aguas y al Plan Hidrológico.

3. Prevención de incendios forestales. De acuerdo con la legislación forestal, en terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

Asimismo, las vías de comunicación que circulen por terrenos forestales y su zona de influencia deberán mantener libre de residuos, matorral y vegetación herbácea tanto la zona de dominio público como la de servidumbre.

La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

4. Prevención de riesgos geológicos-geotécnicos. Con carácter general no se permitirá ninguna actuación urbanizadora en aquellas áreas en las que exista riesgo cierto alto de naturaleza geológico-geotécnica (deslizamiento y desprendimiento, hundimiento y subsidencias y expansividad).

Cuando en casos excepcionales debidamente justificados hayan de llevarse a cabo tales actuaciones, en el correspondiente Proyecto de Urbanización o en la solicitud de licencia deberá acreditarse la adopción de las medidas correctoras necesarias.

Estas medidas deberán ser acreditadas, igualmente, en aquellas actuaciones llevadas a cabo en espacios en los que, como consecuencia de actuaciones urbanísticas, se puedan provocar riesgos ciertos geológicos al alterar la fisiografía de las vertientes modificando el estado natural de las laderas.

A estos efectos, para estabilizar las laderas y/o taludes se procederá, según los casos, a la introducción de elementos estructurales resistentes, a la ejecución de muros y elementos de contención o al desarrollo de medidas de protección superficial.

Por su parte, la cimentación de cualquier construcción deberá ejecutarse adoptándose a la problemática geotécnica de cada suelo.

5. Prevención de riegos de erosión. Quedan prohibidas con carácter general aquellas acciones que favorezcan, incrementen o desencadenen fenómenos erosivos con independencia de la clasificación y calificación del suelo tales como eliminación de la cubierta vegetal, intervenciones en pendientes elevadas en función del grado de consolidación del suelo, etc.

En este sentido, se procurará que la roturación de caminos se realice paralelamente a las curvas de nivel.

6. Prevención de riegos sísmicos.

El municipio de Cuevas de San Marcos cuenta con un valor de aceleración sísmica básica, a_b , de 0,09 y un coeficiente de contribución, K , de 1, encontrándose su clasificación por la EMS en la zona VII.

Por ello en la ejecución de las obras de urbanización, construcción o conservación de edificaciones habrá que aplicar la Norma Sismorresistente NCSE-02.

7. Prevención de riegos de contaminación del suelo.

De acuerdo con la legislación vigente, los propietarios de suelos en los que se sitúan actividades potencialmente contaminantes del suelo en los que el presente PGOU propone un cambio de uso, junto a la solicitud de licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes deberán presentar un informe de situación a la Consejería competente en materia de medio ambiente.

CAPÍTULO 3

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 43. Integración de la edificación e instalaciones en el paisaje urbano.

1. Los nuevos edificios se diseñarán procurando el respeto de las constantes tipológicas de la zona en las que se ubica.

Artículo 44. Conservación de terrenos y edificaciones.

1. Los propietarios de los terrenos, urbanizaciones y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, debiendo mantenerse los elementos arquitectónicos de las fachadas, los revocos y otros acabados, así como las instalaciones técnicas y sus elementos añadidos tales como rótulos y carteles.

2. Los propietarios de solares deberán mantenerlos limpios, sin acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

Mientras permanezcan inedicados, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica en los términos establecidos en la ordenanza de edificación, pudiéndose demoler una vez obtenida la licencia para edificar.

Artículo 45. Protección de la vegetación en el medio urbano.

1. En cualquier trabajo, público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos o máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 metros desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres, retirándose éstos una vez terminadas las obras.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a 5 veces su diámetro medido a 1 m de altura, con un mínimo de 50 cm.

3. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces con diámetro superior a 5 cm, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán con sustancia cicatrizante. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.

4. No se depositarán materiales de obra en los alcorques del arbolado, ni vertidos de sólidos o líquidos que pudieran producir alteraciones en éste.

5. El planeamiento de desarrollo deberá contener las medidas para el mantenimiento y mejora de las masas arbóreas que deban protegerse en su ámbito, procurando integrarlas en los espacios libres públicos.

6. Como criterios generales de selección de especies vegetales para el ornato público (alcorques en viales, jardines públicos...) se adoptarán los siguientes:

a) Las especies arbóreas a implantar deben estar disponibles en viveros, ser de bajo coste y mantenimiento hídrico, preferentemente de hoja perenne y para alcorques bien dimensionados en función del grado de enraizamiento.

b) Preferentemente se implantarán setos vivos a base de arbustos autóctonos de la zona.

c) La masa arbolada deberá ser mixta, con predominio de frondosas, de modo que sea posible reducir la radicación estival en las zonas de estancia y paseo y favorezcan la insolación en los meses de otoño-invierno.

d) No se utilizarán especies exóticas.

Artículo 46. Protección de la fauna silvestre en el medio urbano.

1. Con carácter general, quedan protegidos los nidos de especies tales como cigüeñas, cernícalos, lechuzas... o cualquier otra especie de interés.

2. Con carácter previo a la concesión de licencia, se pondrá en conocimiento de la Delegación competente en materia de Medio Ambiente la existencia de tales nidos a efectos de establecer el plan de manejo, traslado, estacionalidad de la obra, etc.

CAPÍTULO 4

MEDIDAS DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

Se determinan a continuación la delimitación y clasificación de las Áreas de Sensibilidad Acústica así como los objetivos de calidad acústica aplicables a dichas áreas y al espacio interior de las edificaciones de acuerdo a las determinaciones establecidas en el Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el

Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, sin perjuicio de la aplicación de éstas en todo lo no regulado en este Capítulo.

Artículo 47. Delimitación y clasificación de las áreas de sensibilidad acústica.

Según lo establecido en el artículo 6.1 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía las áreas de sensibilidad acústica serán aquellos ámbitos territoriales donde se pretenda que exista una calidad acústica homogénea. Dichas áreas serán determinadas por cada Ayuntamiento, en relación con su correspondiente término municipal, en atención a los usos predominantes del suelo, actuales o previstos.

Asimismo, los criterios para la determinación de las áreas de sensibilidad acústica serán los establecidos en el Anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

De acuerdo a ello los Ayuntamientos deberán contemplar, al menos, las áreas de sensibilidad acústica clasificadas conforme a la siguiente tipología:

a) Tipo a. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

b) Tipo b. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

c) Tipo c. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

d) Tipo d. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.

e) Tipo e. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.

f) Tipo f. Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Tipo g. Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.

En el caso del municipio de Cuevas de San Marcos, en virtud de los usos globales o pormenorizados contemplados en el Plan General de Ordenación Urbanística se han delimitado las siguientes áreas de sensibilidad acústica las cuales quedan recogidas en el Plano de Delimitación y Clasificación de las Áreas de Sensibilidad Acústica:

- Área I. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

- Área II. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

- Área III. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

- Área IV. Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica.

No se han determinado áreas de transición entre sectores con predominio de uso residencial y sectores con predominio de uso industrial debido a que la mayor parte de estos últimos responde a instalaciones industriales ya existentes que colindan con usos residenciales asimismo existentes.

La zonificación acústica afectará al suelo urbano y urbanizable sectorizado y las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del Plan General de Ordenación Urbanística que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación.

Artículo 48. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica.

1. En las áreas urbanizadas existentes, considerando como tales las definidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido el que resulte de la aplicación de los siguientes criterios:

Si en el área acústica se supera el correspondiente valor de alguno de los índices de inmisión de ruido establecidos en la siguiente tabla, su objetivo de calidad acústica será alcanzar dicho valor.

Objetivo de calidad acústica para ruidos aplicables a áreas urbanizadas existentes, en decibelios acústicos con ponderación A (dBA):

TABLA I

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el párrafo a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

Nota: Los objetivos de calidad aplicables a las áreas de sensibilidad acústica están referenciados a una altura de 4 m.

Donde:

Ld índice de ruido diruno

Le índice de ruido vespertino

Ln índice de ruido nocturno

En estas áreas de sensibilidad acústica las Administraciones competentes deberán adoptar las medidas necesarias para la mejora acústica progresiva del medio ambiente hasta alcanzar el objetivo de calidad fijado, mediante la aplicación de planes zonales específicos a los que se refiere el artículo 75.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.

En caso contrario, el objetivo de calidad acústica será la no superación del valor de la tabla I que le sea de aplicación.

2. Para las nuevas áreas urbanizadas, es decir, aquellas que no reúnen la condición de existentes establecidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, se establece como objetivo de calidad acústica para ruido la no superación del valor que le sea de aplicación de la tabla II.

Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables a las nuevas áreas urbanizadas (en Dba):

TABLA II

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	60	60	50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70	70	60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro suelo terciario no contemplado en el tipo c	65	65	60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica	55	55	45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen (1)	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica	Sin determinar	Sin determinar	Sin determinar

3. Los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a los espacios naturales delimitados como área acústica de tipo g) se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente. Este informe tendrá carácter vinculante en lo que se refiera a cuestiones de legalidad.

4. A los edificios, que cumpliendo la normativa urbanística, estén situados fuera de zonas urbanizadas, considerando como tales las definidas en el artículo 2 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, les serán de aplicación los objetivos de calidad acústica establecidos en la tabla IV del Decreto 6/2012, de 17 de enero. Para el cumplimiento de dichos objetivos de calidad, se aplicarán medidas que resulten económicamente proporcionadas, tomando en consideración las mejores técnicas disponibles.

Artículo 49. Cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas de sensibilidad acústica.

Se considerará que se respetan los objetivos de calidad acústica establecidos cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en la Instrucción Técnica 2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, cumplan en un período de un año, las siguientes condiciones:

- a) Ningún valor supera los valores fijados en las correspondientes tablas I o II.
- b) El 97% de todos los valores diarios no superan en 3 dB los valores fijados en las correspondientes tablas I o II.

Artículo 50. Régimen especial de determinadas zonas acústicas.

1. Se establecerán regímenes especiales para las siguientes zonas acústicas:

- a) Zonas de protección acústica especial.
- b) Zonas acústicamente saturadas.
- c) Zonas de situación acústica especial.
- d) Zonas tranquilas.

2. La declaración de zonas acústicas especiales se hará por el Ayuntamiento conjuntamente con la aprobación de sus respectivos Planes Zonales Específicos.

3. Zonas de protección acústica especial

Conforme a lo dispuesto en el artículo 75.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, se declararán zonas de protección acústica especial aquellas áreas de sensibilidad acústica donde no se cumplan los objetivos de calidad aplicables.

En las zonas de protección acústica especial, independientemente de que los emisores acústicos existentes en ellas respeten los límites máximos admisibles, se deberán elaborar planes zonales específicos cuyo objetivo será la progresiva mejora de la calidad acústica de las zonas declaradas, hasta alcanzar los niveles objetivo de aplicación, tal y como dispone el artículo 75.2 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Dichos planes deberán contemplar medidas correctoras aplicables a los emisores acústicos y a las vías de propagación.

Los planes zonales específicos deberán contemplar, al menos:

a) Estudio detallado mediante mediciones de la distribución real de los niveles sonoros ambientales que ajusten los datos suministrados por los mapas acústicos y determinación de los emisores acústicos que los originan.

b) Definición de medidas correctoras apropiadas en función del tipo de emisor acústico.

c) En el caso de que el emisor acústico dominante sea el tráfico, el plan podrá incluir medidas tales como:

- 1.º Señalar zonas en las que se apliquen limitaciones horarias en la velocidad de circulación.
- 2.º Señalar zonas o vías en las que no puedan circular determinadas clases de vehículos a motor o deban hacerlo con restricciones horarias, así como establecer limitaciones de velocidad.
- 3.º Reducción del espacio destinado al tráfico en beneficio del peatón.
- 4.º Favorecer la implantación de actividades de tipo terciario y otros servicios en las edificaciones directamente afectadas por las vías de circulación.

5.º Cualquier otra que se estime oportuno adoptar.

d) En el caso de que las actividades económicas sean el origen de las perturbaciones, el plan podrá incluir, además, medidas tales como:

- 1.º No autorizar la puesta en marcha, ampliación, modificación o traslado de un emisor acústico que incremente los valores de los índices de inmisión existentes.
- 2.º Favorecer la apertura de actividades menos contaminantes acústicamente que las existentes.
- 3.º Cualquier otra que se estime oportuno adoptar.

En todos los casos, deberán indicar los responsables de la adopción de las medidas la cuantificación económica de las mismas y, cuando sea posible, un proyecto de financiación.

4. Zonas acústicamente saturadas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, serán declaradas zonas acústicamente saturadas aquellas zonas de un municipio en las que como consecuencia de la existencia de numerosas actividades destinadas al uso de establecimientos públicos y en las que, a pesar de cumplir cada una de ellas con las exigencias de este Reglamento en relación con los niveles transmitidos al exterior, los niveles sonoros ambientales producidos por la concentración de las actividades existentes, y por las de las personas que las utilizan, sobrepasen los objetivos de calidad acústica, cuando excedan o igualen los valores establecidos en la siguiente tabla para el período nocturno, en función del área de sensibilidad acústica en que se encuentren incluidas:

TABLA III

Valores límite para la declaración de zonas acústicamente saturadas:

Tipo de área de sensibilidad acústica (1)	Ln (dB(A))
e	50
a	55
c y d	65
b	70

(1) Según la tipología establecida en el art. 46

Las zonas acústicamente saturadas quedarán sujetas a un régimen especial de actuaciones de carácter temporal, definido por el correspondiente plan zonal específico, que tendrá por objeto la progresiva reducción de los niveles sonoros exteriores, hasta alcanzar los límites establecidos en la tabla I.

Estos planes zonales específicos podrán contemplar, entre otras, todas o algunas de las siguientes medidas:

a) Prohibición o limitación horaria de colocar mesas y sillas en la vía pública, así como suspensión temporal de las licencias o medios de intervención administrativa en la actividad correspondientes concedidos para su instalación en la vía pública.

b) Establecimiento de restricciones para el tráfico rodado.

c) Establecimiento de límites de inmisión más restrictivos que los de carácter general, exigiendo a los titulares de las actividades las medidas correctoras complementarias.

d) Para aquellas actividades generadoras de ruido en horario nocturno, suspensión del otorgamiento de nuevas licencias de apertura, así como de modificación o ampliación, salvo que lleven aparejadas disminución de los valores de inmisión.

e) Limitación del régimen de horarios de acuerdo con la normativa vigente en materia de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía.

Asimismo, deberán indicar los responsables de la adopción de las medidas la cuantificación económica de las mismas y, cuando sea posible, un proyecto de financiación.

5. Zonas de situación acústica especial.

Serán declaradas zonas de situación acústica especial aquellas zonas declaradas como zona de protección acústica especial que, aun habiendo aplicado las medidas correctoras incluidas en los planes zonales específicos que se desarrollen para ellas, no hubieran evitado el incumplimiento de los objetivos de calidad acústica. Esta declaración se realizará por el Ayuntamiento.

Las zonas de situación acústica especial estarán sujetas al correspondiente plan zonal específico dirigido a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que se cumplan los objetivos de calidad acústica correspondientes al espacio interior.

6. Zonas tranquilas.

Las zonas tranquilas podrán clasificarse en:

a) Zonas tranquilas en aglomeraciones.

Espacios situados dentro del ámbito territorial urbano donde no se superen los niveles establecidos para su área de sensibilidad.

b) Zonas tranquilas en campo abierto.

Espacios situados en zonas tranquilas sin aglomeración no perturbados por el ruido procedente del tráfico, las actividades industriales o las actividades deportivo-recreativas.

Las zonas tranquilas estarán sujetas a un plan zonal específico encaminado a impedir el incremento de los niveles sonoros ambientales existentes en ellas.

7. Procedimiento de la declaración de zonas acústicas especiales.

Una vez concluidos los estudios que demuestren la condición de zona especial, conforme a los procedimientos indicados en la Instrucción Técnica 3.5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, y elaborado el correspondiente plan de acción en el que se especifiquen las actuaciones a realizar en el área de sensibilidad acústica en la que se den circunstancias que justifiquen su declaración como zona acústica especial y los plazos previstos para su conclusión, el Ayuntamiento iniciará un período de información pública de, al menos, un mes.

Estudiadas y, en su caso admitidas, las alegaciones será declarada la zona acústica especial y, de forma simultánea, aprobado su correspondiente plan zonal específico.

En el acuerdo municipal de inicio de procedimiento para la declaración de una zona acústica especial, el órgano competente del Ayuntamiento podrá acordar no autorizar la puesta en marcha, ampliación, modificación o traslado de actividades que incremente los valores de los índices de inmisión existentes.

En el caso de las zonas acústicamente saturadas, el procedimiento podrá iniciarse a solicitud de persona interesada.

8. Plazo de vigencia y cese de las zonas acústicas especiales.

El Ayuntamiento establecerá en la declaración correspondiente el plazo de vigencia de las zonas acústicas especiales que considere necesario para la disminución de los niveles sonoros ambientales en la zona de actuación.

Periódicamente, en función de las características de la zona, el Ayuntamiento realizará nuevas mediciones en los mismos puntos y con el mismo procedimiento empleados en el estudio para su declaración, debiendo poner esta documentación a disposición pública para su consulta.

Si, finalizado el plazo de vigencia de la declaración de zona acústica especial, se constatará que se siguen superando los niveles establecidos en el presente Reglamento, ésta se prorrogará automáticamente en tanto no se produzca una nueva declaración. En caso contrario será decretado el cese de dicha declaración, pero respetando las medidas correctoras aplicadas.

Artículo 51. Objetivos de calidad acústica aplicables al espacio interior de las edificaciones.

1. Se establece como objetivo de calidad acústica para el ruido y para las vibraciones la no superación en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, administrativo y de oficinas, hospitalarios, educativos o culturales, de los correspondientes valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las Tablas siguientes:

TABLA IV

Objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos o de oficinas (en dBA).

Uso del local	Tipo de recinto	Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
Residencial	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Administrativo y de oficinas	Despachos profesionales	40	40	40
	Oficinas	45	45	45
Sanitario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Los valores de la presente tabla se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

Nota: Los objetivos de calidad aplicables en el espacio interior están referenciados a una altura de entre 1,2 y 1,5 m.

TABLA V

Objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos o de oficinas (en dBA).

Uso del edificio	Índice de vibraciones Law
Vivienda o uso residencial	75
Administrativo y de oficinas	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

Estos valores tendrán la consideración de valores límite.

2. Cuando en el espacio interior de las edificaciones a que se refiere el apartado anterior, localizadas en áreas urbanizadas existentes, se superen los valores límite, se les aplicará como objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas IV y V.

Artículo 51.bis. Medidas de protección acústica para las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico de las carreteras.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

CAPÍTULO 5

MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN AMBIENTAL

Artículo 52. Usos y actividades sometidos a medidas de protección y prevención ambiental y medidas correctoras y de protección ambiental en la ejecución del planeamiento.

Los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección y prevención ambiental se regularán de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

1. El desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas en este PGOU quedan sujetas a las medidas correctoras y de protección establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el correspondiente Informe de Valoración Ambiental.

2. Las medidas ambientales de corrección y protección contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU deberán figurar en las condiciones técnicas de las actuaciones de desarrollo del planeamiento a las que sean aplicables, incluyéndose su correspondiente partida presupuestaria.

CAPÍTULO 6

MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 53. Regulación de usos y medidas de protección.

La riqueza arqueológica del subsuelo del término municipal, fruto de asentamiento de anteriores culturas, impone un tratamiento adecuado de tal patrimonio, de modo que se impida la desaparición de tales restos y se favorezca su estudio y pervivencia. En materia de protección del patrimonio histórico serán de aplicación la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 14 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como su normativa de desarrollo, Reglamento de Actividades Arqueológicas.

El régimen de intervenciones y autorizaciones en BIC y su entorno, así como en Bienes de Catalogación General, será el determinado por el artículo 33 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, siempre con carácter previo a las licencias o autorizaciones pertinentes de cada actuación. Conforme a lo dispuesto en la legislación específica sobre Patrimonio Histórico de Andalucía, los bienes inmuebles incluidos en el Catálogo de

Bienes Protegidos de este PGOU serán incorporados al Catálogo de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz (IBRPHA) tras su aprobación, quedando sometidos al régimen de autorizaciones correspondientes.

A efectos de la protección del patrimonio histórico, se ha elaborado un Catálogo de Bienes Protegidos que se incluye como parte integrante del PGOU. No obstante, el mismo podrá ser ampliado por el Ayuntamiento una vez aprobado el PGOU a efectos de incorporar las recomendaciones formuladas en el informe de la Delegación Provincial de Cultura.

Artículo 54. Definición y tipos.

El Patrimonio Histórico se compone de todos los bienes de la cultura que se hallen dentro del término municipal y revelen un interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnológico, científico o técnico.

A estos efectos, se definen los siguientes bienes del patrimonio:

- Se entiende por Patrimonio Arqueológico los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, así como los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

- El Patrimonio Arquitectónico está formado por aquellos bienes inmuebles de relevante interés histórico, artístico, estético, social o técnico considerando aspectos de calidad de diseño y construcción.

- El Patrimonio Etnológico está formado por espacios, construcciones o instalaciones vinculados a formas de vida, cultura, actividades, costumbres y modos de producción propios del municipio. Se catalogan como Patrimonio Etnológico 5 bienes inmuebles y 3 bienes muebles:

Ficha	Edificio
15	Molino de Aceña
21	Molino Cura Moscoso
40	Molino Ribera
41	Molino de Dominguito
49	Lavadero de Fuente Alta
Ficha	Construcción con carácter mobiliario
9.1	Maquinaria del antiguo reloj de la iglesia de San Marcos
9.2.	Pilar del Caño Gordo
9.3.	Fuente Granados

Las medidas de protección y/o conservación del patrimonio etnológico se determinan en las fichas del catálogo. Todos los bienes inmuebles con protección etnológica se incluyen a su vez en protección arquitectónica siéndoles de aplicación tanto la normativa de este tipo de protección como las medidas de conservación del patrimonio etnológico establecidas en cada una de las fichas del catálogo.

El presente PGOU recoge y delimita todos los yacimientos arqueológicos, elementos arquitectónicos y muestras del patrimonio etnológico conocidos en el municipio, estableciéndose una zonificación y unas medidas de protección en función de la situación y el valor histórico-artístico de los mismos.

Para la realización de cualquier obra de construcción, instalación o movimiento de tierra se estará a lo dispuesto en las siguientes disposiciones.

Artículo 55. Niveles de protección arqueológica.

Los yacimientos arqueológicos que, según el plano de ordenación «O.1 Clasificación del Término», se localizan en suelo no urbanizable, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección de acuerdo con la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en cumplimiento, asimismo, de lo dispuesto en los artículos 46.2.1.^a y 49.3 de la Ley 2/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Grado de Protección 1. Protección Integral.

Se corresponde con los emplazamientos localizados en el término municipal en los que existen restos arqueológicos conocidos de importancia, definidos convenientemente mediante investigación, ya estén o no inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía como BIC.

En estas áreas la protección es integral, quedando expresamente prohibidas por la legislación vigente cualquier operación de desarrollo, en el que se incluyen, por tanto, la edificación o urbanización.

Los bienes inmuebles de índole arqueológica encuadrados en el Grado de protección 1 se recogen en la Tabla 1.

TABLA 1

Yacimiento	Paleolítico medio	Neolítico	Cobre Bronce	Ibérico	Roma	Edad Media	Edad Moderna	Edad Contemp.
FUENTE DEL MÁRMOL					1	1		
LOS PORRINOS					1			
MIGUEL DANA					1			
PUENTE ARROYO DE LOS PUERCOS					1	1		
MEDINA BELDA						1		
CUEVA DE BELDA	1	1	1					
LOS CACHORRALES					1			
ABRIGO TRES MARÍAS			1					

Grado de Protección 2. Protección Arqueológica.

1. Las zonas sometidas a este tipo de protección serán edificables, salvo que la entidad y excepcionalidad de los restos y la necesidad o conveniencia de conservarlos en su emplazamiento original, aconsejen lo contrario. No obstante, esta eventualidad será acordada a partir de informe municipal de técnico competente y ratificación del órgano superior competente.

2. En cualquier caso, la licencia de uso del suelo o edificación de estas zonas estará condicionada a la realización previa de trabajos de investigación y evaluación de la riqueza arqueológica del subsuelo, así como a la extracción de los elementos que merezcan ser conservados.

El inventario de yacimientos encuadrados en este nivel de protección se enumera en la Tabla 2.

TABLA 2

Yacimiento	Paleolítico medio	Neolítico	Cobre Bronce	Ibérico	Roma	Edad Media	Edad Moderna	Edad Contemp.
MOHEDA					2			
EL PILAR – 3					2			
CERRO MONTENEGRO						2		
RAJA MONTENEGRO						2		
SILOS DE LA FUENTE DE MÁRMOL						2		
CONEJO					2			
NECRÓPOLIS CONEJO					2			
LOS LUISICOS					2			
CERRO POSTERUELOS					2			
CAMINO DE LA ISLA				2				
ARROYO DE LAS PIEDRAS				2				
LAS MEMBRILLAS					2			
CISTA TUMBALOBOS			2					
ESTRUCTURAS DE CAMORRO						2		
DESPOBLADO SIERRA DEL CAMORRO						2		
EL ENTREDICHO					2			
CISTAS DEL PANTANO			2					
DESPOBLADO DEL PANTANO						2		
LOS VILLARES					2	2		
CAMINO DE LAS CRUCES		2	2			2		
HUERTO DE PEPE ARIZA Y SOLECITO					2	2		
LOS TOSCARES					2			
CERRILLO LAS CRUCES					2			
CUESTA DEL CONDADO					2	2		
CORTIJO EL PILAR					2			
YACIMIENTO ROMANO DE C/ ANTONIO BENÍTEZ					2			

Grado de Protección 3. Zona de Vigilancia Arqueológica.

Esta figura de protección se aplica en aquellas zonas en las que, aunque no se ha confirmado la presencia de yacimiento, bien existe algún indicio o vestigio externo o alguna referencia bibliográfica o textual que indique la posible existencia de restos arqueológicos.

En las zonas delimitadas bajo esta definición se efectuará un control de movimiento de tierras. Las zonificaciones delimitadas para esta categoría se enumeran en la Tabla 3.

TABLA 3

Yacimiento	Paleolítico medio	Neolítico	Cobre Bronce	Ibérico	Roma	Edad Media	Edad Moderna	Edad Contemp.
RUINAS MOHEDA					3			
EL PILAR – 2						3		
EL PILAR – 1					3			
ARROYO DE LAS POZAS			3					
CERRO DE PLAYAS ALTAS					3			
LOMA DE LOS PEDERNALES	3		3					
PLATAFORMA A DE LAS PIEDRAS						3		

Artículo 56. Determinaciones de actividades, usos y aprovechamientos en los yacimientos arqueológicos
Usos, actividades y aprovechamientos compatibles consolidados en el yacimiento arqueológico.

Los usos, actividades y aprovechamientos compatibles actualmente consolidados en el Yacimiento Arqueológico (YA) y que tienen consideración de compatibles sin autorización de la Consejería de Cultura (siempre que no afecten a materiales arqueológicos superficiales ni a materiales de construcción) se contemplan en los siguientes epígrafes:

a) Trabajos y labores relacionados con el mantenimiento de las plantaciones, tierras calmas, u otros cultivos existentes.

b) Las actividades ganaderas existentes, comprendiendo el mantenimiento de construcciones y estructuras relacionadas con las mismas.

c) Mantenimiento de los actuales sistemas de riego.

d) Mantenimiento de la red viaria ya existente, siempre que no implique la remoción del terreno ni extienda la ampliación, pavimentación o profundización.

No tendrá la consideración de usos compatibles sin autorización aquéllos que requieran la ocupación total o parcial de cualquiera de los inmuebles existentes, tanto soterrados, como emergentes.

Usos compatibles con autorización,

Los usos y aprovechamientos con autorización administrativa de la Consejería de Cultura –exigiendo a los interesados un informe arqueológico por especialista – se contemplan en los siguientes epígrafes:

a) Ampliación o introducción de nuevos sistemas de regadío, abastecimiento de agua o desagüe, siempre que no implique la remoción del subsuelo.

b) Sondeos de aguas subterráneas así como cualquier tipo de sondeo geológico.

c) Explotaciones forestales en general.

d) Construcciones aisladas de nueva planta.

e) Reparcelaciones y concentraciones parcelarias.

f) El cambio de uso de la tierra y del subsuelo atendiendo al uso que actualmente presenta la superficie delimitada por el YA, incluyendo toda la actividad que suponga movimiento de tierras o incorporación de un nuevo sistema de riego.

g) Dispersión de todo tipo de terreras y acumulaciones de tierra.

h) Toda obra que afecte directa o indirectamente al total del espacio contenido dentro de los límites del YA, ya sean sistemas de cubrición, construcciones de nueva planta, reparaciones mayores de caminos o a la imagen estética del conjunto.

i) Cualquier obra o remoción de terreno que esté sometido a Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), y que afecte al patrimonio histórico necesitará la correspondiente autorización de la Consejería de Cultura.

Usos prohibidos

Quedan expresamente prohibidas las siguientes actividades:

a) El uso de detectores de metales.

b) Acumulaciones de tierra o excavaciones no controladas, por cuanto dañan la imagen del YA y suponen un grave riesgo para la conservación de sus restos materiales.

- c) Las actividades extractivas y mineras junto con las instalaciones anejas y las infraestructuras de servicio.
- d) La introducción de nuevos sistemas de riego aparente o no aparente, así como otras captaciones de agua, que requieran la remoción del subsuelo.
- e) Las actuaciones de carácter infraestructural ya sean senderos, caminos o carreteras de nuevo trazado, o una actuación específica en las existentes y su respectiva señalización. Así como las instalaciones de alta tensión y otras eléctricas, telefónicas, etc.
- f) Cualquier tipo de vallado de nuevo trazado que no esté relacionado con la protección y difusión pública del YA.
- g) El vertido de toda clase de residuos y la instalación de vertederos de cualquier tipo, así como sus instalaciones anejas.
- h) Instalaciones publicitarias y símbolos o imágenes conmemorativos que no estén relacionados con la difusión pública del YA.
- i) Todas aquellas construcciones que no sean las destinadas a la difusión pública del YA, entendidas estas primeras como campamentos de turismo, albergues sociales, instalaciones deportivas aisladas e instalaciones hoteleras de nueva planta.
- j) Las infraestructuras para experimentación industrial.
- k) La construcción o instalación de industrias agrarias, incluyendo dentro de las mismas las instalaciones de primera transformación, almazaras, invernaderos, establos, piscifactorías, etc.
- l) Labores de roturación de la tierra a profundidad superior de 50 cm, así como el uso de asurcadores y subsuladores, ya sean para la roturación o para el desforestación en áreas protegidas por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 57. Relación de elementos del patrimonio arqueológico

En el término municipal se protegen los elementos del patrimonio arqueológico recogidos en el Tabla 4.

TABLA 4

Yacimiento	Paleolítico medio	Neolítico	Cobre Bronce	Ibérico	Roma	Edad Media	Edad Moderna	Edad Contemp.
MOHEDA					2			
RUINAS MOHEDA					3			
EL PILAR – 2						3		
EL PILAR – 3					2			
EL PILAR – 1					3			
ARROYO DE LAS POZAS			3					
CERRO MONTENEGRO						2		
RAJA MONTENEGRO		2						
FUENTE DEL MÁRMOL					1	1		
SILOS DE LA FUENTE DE MÁRMOL						2		
LOS PORRINOS					1			
CONEJO					2			
NECRÓPOLIS CONEJO					2			
CERRO DE PLAYAS ALTAS					3			
CERRO GENIL					2			
LOS LUISICOS					2			
MIGUEL DANA					1			
CERRO POSTERUELOS					2			
CAMINO DE LA ISLA				2				
PUENTE ARROYO DE LOS PUERCOS					1	1		
LOMA DE LOS PEDERNALES	3		3					
PLATAFORMA A DE LAS PIEDRAS						3		
ARROYO DE LAS PIEDRAS				2				
LAS MEMBRILLAS					2			
CISTA TUMBALOBOS			2					

Yacimiento	Paleolítico medio	Neolítico	Cobre Bronce	Ibérico	Roma	Edad Media	Edad Moderna	Edad Contemp.
MEDINA BELDA						1		
ESTRUCTURAS DE CAMORRO						2		
CUEVA DE BELDA	1	1	1					
DESPOBLADO SIERRA DEL CAMORRO						2		
LOS CACHORRALES					1			
EL ENTREDICHO					2			
CISTAS DEL PANTANO			2					
DESPOBLADO DEL PANTANO						2		
LOS VILLARES					2	2		
CAMINO DE LAS CRUCES		2	2			2		
HUERTO DE PEPE ARIZA Y SOLECITO					2	2		
LOS TOSCARES					2			
CERRILLO LAS CRUCES					2			
CUESTA DEL CONDADO					2	2		
CORTIJO EL PILAR					2			
YACIMIENTO ROMANO DE C/ ANTONIO BENÍTEZ					2			
ABRIGO TRES MARÍAS			1					

Artículo 58. Protección del Patrimonio Arquitectónico. Ordenanzas particulares.

El área de aplicación de la Normativa de Protección del Patrimonio Arquitectónico de este Plan General se extiende a las zonas, parcelas y edificaciones del Término Municipal identificadas en las fichas y en los planos con Protección Arquitectónica (PA).

NIVELES DE PROTECCIÓN

Se establecen dos niveles de protección y dos de singularización:

1. Nivel de Protección Integral. Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

2. Nivel de Protección Arquitectónica. Comprende los edificios y ordenaciones urbanas que, por su valor arquitectónico y su articulación en la trama, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan.

3. Nivel de Conjunto Singular. Este nivel de protección afecta al conjunto de edificios que no teniendo el carácter histórico de los anteriores niveles, son singulares porque se insertan en unos tipos que definen la construcción contemporánea, presentando formas de ocupación del espacio distintas de las actuales y que les singularizan, es decir, presentan cualidades arquitectónicas suficientes para aconsejar su conservación y evitar su sustitución indiscriminada. Con este nivel de singularización se trata de mantener la envolvente del edificio, conservando los elementos básicos que definen la articulación interna, el uso y el modo especial de ocupación del espacio.

4. Nivel de Protección Visual. Incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios que, aunque individualmente carezcan de importancia, en su conjunto tienen un valor ambiental y contribuyen a definir el carácter de la calle y de la ciudad en entornos que incluyen aquellos edificios adyacentes de catalogación Integral, Arquitectónica y de Conjunto Singular, y aquéllos que pudieran alterar las relaciones de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas tradicionales. En principio no se incluyen en el Catálogo realizado, si bien, esta valoración servirá para la elaboración de informes técnicos municipales sobre nuevas edificaciones o actuaciones de urbanización que pudieran afectar a entornos de las construcciones consideradas en algunos de los apartados anteriores.

El objeto de las presentes Normas es el sometimiento de la propiedad a un régimen especial de tutela en el que el ejercicio de la propiedad queda subordinado a superiores intereses de la comunidad, encaminados a la protección y conservación del patrimonio edificado.

Normas generales de obras en edificios protegidos.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se harán de acuerdo con las condiciones generales establecidas a continuación, justificando su cumplimiento en los estudios previos de cada edificio en concreto para la concesión de licencia y el informe técnico municipal previo.

2. Las obras de conservación respetarán las características del edificio sin alterar ningún elemento.
3. Las obras de restitución, consolidación y restauración respetarán, en el grado correspondiente, la estructura, composición y disposición del edificio, adecuando los elementos arquitectónicos y estructurales, en su caso, así como los materiales, a los originales o a los que actualmente presenta.
4. Las obras de rehabilitación, habrán de respetar las fachadas visibles, al menos, en su composición general, elementos y materiales, así como los elementos tipológicos o morfológicos de interés.
5. Las obras nuevas que se permitan por ser exteriores, de reforma menor u otras, habrán de adecuar el estilo al del edificio y respetar aquellos elementos, de fachada o interiores, característicos. Cuando supongan la construcción de fachadas nuevas, éstas habrán de componerse según la proporción de huecos, ejes, elementos ornamentales y materiales característicos de la tipología de la zona y adecuarse al entorno. Cuando supongan una sustitución total o de nueva planta, se conservará la parcelación y la tipología de la edificación además de lo anteriormente expresado. En todo caso las obras de sustitución total sólo se permitirán en caso de ruina inminente, previa descatalogación del inmueble en cuestión.
6. Las obras de demolición sólo se permitirán para aquellas partes de los edificios añadidas con posterioridad y que desentonan o desvirtúan la construcción original o las que sean estrictamente necesarias para poder realizar otras obras permitidas.
7. Las obras exteriores se ejecutarán para mejorar y recuperar el aspecto del edificio, resaltando su originalidad.
8. Las obras interiores habrán de entenderse referidas a alguna de las anteriores si tienen importancia y afecta a elementos o materiales característicos o bien exclusivamente a la reposición o adecentamiento de otros no característicos.

Condiciones generales de la edificación.

La Normativa que específicamente regula la edificación en cada nivel de Protección de este capítulo tiene carácter sustantivo en su aplicación a los edificios catalogados.

Revisión del listado de los edificios protegidos.

Los Edificios Protegidos tanto en todos sus niveles, podrán ser revisados anualmente por el Ayuntamiento, modificando o ampliando el listado y las condiciones de protección establecidas, así como las fichas del Catálogo. Cualquier modificación del Catálogo deberá recabar informe de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico que tendrá carácter vinculante según lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía.

- NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL.

Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y/o por razones histórico-artísticas, con el fin de preservar todas sus características arquitectónicas.

Listado de edificios de protección integral (Tabla 5).

TABLA 5

Yacimiento	Paleolítico medio	Neolítico	Cobre Bronce	Ibérico	Roma	Edad Media	Edad Moderna	Edad Contemp.
MOLINO DE ACEÑA							PE+PA	
ERMITA DEL CEMENTERIO								PA
IGLESIA DE SAN MARCOS							PA	
ERMITA DE NUESTRA SEÑORA DEL CARMEN							PA	

PE (Protección Etnológica), PA (Protección Arquitectónica)

Condiciones de edificación.

1. En edificios de Protección Integral se permiten las obras de conservación, restitución, consolidación y restauración según las condiciones generales aplicables a la totalidad de sus partes, tanto estructurales como constructivas y ornamentales. Se respetarán las condiciones de edificación del edificio actualmente existente, tanto en altura como en fondo edificable, así como lo indicado en informe técnico municipal.

2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos

3. Será obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

4. Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Plan General.

5. Los Proyectos de renovación de Plantas Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnicos competentes y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes.

Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes excepto en los casos en que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

A los efectos de aplicación de estas Disposiciones, se entienden por Usos preexistentes, exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad y como mínimo, cuando sea ello preceptivo, poseen licencia de Apertura y Alta en el Impuesto.

Legitimación de expropiaciones.

En caso de inutilización o abandono de un edificio catalogado en este Nivel de Protección, queda legitimada su expropiación en los términos previstos por la Ley del Suelo.

- NIVEL DE PROTECCION ARQUITECTÓNICA.

Definición y ámbito de aplicación.

Comprende los edificios y conjuntos urbanos que por su valor arquitectónico y/o su correcta disposición en la trama de la ciudad se protegen con el fin de preservar sus características de integración ambiental en el entorno urbano.

Listado de edificios de protección arquitectónica (Tabla 6).

TABLA 6

Yacimiento	Paleolítico medio	Neolítico	Cobre Bronce	Ibérico	Roma	Edad Media	Edad Moderna	Edad Contemp.
MOLINO CURA MOSCOSO							PE+PA	
MOLINO RIBERA								PE+PA
MOLINO DE DOMINGUITO								PE+PA
CASA DE C/. MOLINOS 32								PA
LAVADERO DE LA FUENTE ALTA								PE+PA

PE (Protección Etnológica), PA (Protección Arquitectónica)

Condiciones de edificación.

1. Se admiten las obras de conservación, restauración y las que tengan por finalidad el mantenimiento y refuerzo de sus elementos estructurales con eventual sustitución parcial de estos, así como mejora de sus instalaciones.

2. Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúan la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

3. Se permiten obras de adecuación y mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales y todos los elementos arquitectónicos de sus fachadas.

4. Se permiten obras de adecuación de la edificación existente a los parámetros de la Ordenanza específica de la Zona en donde se encuentra enclavada dicha edificación, así como la transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales sin afectar a sus respectivas fachadas y remates exteriores, y todo ello siempre que el previo informe de los propios Servicios Técnicos Municipales así lo autorizase para cada caso en concreto.

5. Los Proyectos de renovación de Planta Bajas, para ubicación de locales comerciales u otros usos, habrán de ser redactados por técnicos competente, y habrán de observar estrictamente la condición de situar los huecos de fachada en los ejes de simetría de los huecos correspondientes de las Plantas Altas, debiendo coincidir las alturas de todos los dinteles, prohibiéndose todo tipo de marquesinas o salientes.

6. Los rótulos o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que correspondan y nunca fuera de los límites de la Planta Baja, no debiendo sobresalir más de 20 cm de la línea de fachada, aconsejando el uso de materiales que se

integren en el propio entorno ambiental de la zona, debiendo tenerse en cuenta en su diseño la discreción y el respeto a la calidad arquitectónica del edificio. Excepto en las Plantas Bajas, se prohíbe todo tipo de rótulos en fachada, es decir, en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Se fija el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este Plan General para los rótulos existentes que no cumplieran con lo regulado anteriormente o careciesen en el momento de la aprobación inicial del presente Plan de Licencia Municipal, se adapten a la presente Normativa.

7. Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratadas con sujeción a un Proyecto de iniciativa Municipal, específico para cada caso. La ejecución de dicho Proyecto correrá a cargo de la propiedad.

8. No es obligatorio disponer de aparcamientos dentro del propio edificio.

Condiciones de uso.

1. En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Arquitectónica, se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, excepto el caso que el mantenimiento de un uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

A los efectos de aplicación de estas Disposiciones, se entiende por usos preexistentes exclusivamente aquellos que tienen regularizada legal y administrativamente su actividad, y como mínimo cuando sea ello preceptivo, posean Licencia de Apertura.

2. Sin perjuicio de la aplicación de la norma anterior, se permiten los usos siguientes:

a) Uso educativo.

b) Uso cultural.

c) Uso religioso.

d) Uso hotelero.

e) Uso de asistencia sanitaria, se permite sin restricción los propios de asistencia pública de la Administración.

Tramitación.

a) Además de los documentos exigidos en las Disposiciones Generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación que deberá ser presentada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

b) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitida para el edificio.

c) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico, y justificación de su conservación en la propuesta de intervención.

e) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento y diseño de la fachada de la Planta Baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

f) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta.

g) Levantamiento a escala no inferior a 1/100 del edificio preexistente.

h) Descripción fotográfica del edificio preexistente cuanto menos en formato 10x24.

i) Detalle pormenorizado de usos actuales.

j) Descripción pormenorizada del estado de la edificación preexistente.

- NIVEL DE PROTECCIÓN VISUAL

Definición y ámbito de aplicación.

Nivel de Protección Visual.

Incluye aquellos espacios urbanos característicos y aquellos edificios que, aunque individualmente carezcan de importancia, en su conjunto tienen un valor ambiental y contribuyen a definir el carácter de la calle y de la ciudad en entornos que incluyen aquellos edificios adyacentes de catalogación Integral, Arquitectónica y de Conjunto Singular, y aquéllos que pudieran alterar las relaciones de los edificios catalogados en su entorno o modificar las perspectivas tradicionales. En principio no se incluyen en el Catálogo, si bien, esta valoración servirá para la elaboración de informes técnicos municipales sobre nuevas edificaciones o actuaciones de urbanización que pudieran afectar a entornos de las construcciones consideradas en algunos de los apartados anteriores.

Listado de entornos con protección visual.

No existen definidos por el momento ningún entorno con protección visual. No obstante si en el futuro se definen dichos entornos les serán de aplicación las siguientes condiciones de edificación:

Condiciones de edificación.

1. Los edificios comprendidos en los entornos protegidos visualmente podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, las de reforma en cualquiera de sus categorías, las de demolición parcial y nueva edificación, así como excepcionalmente las de demolición total y nueva planta.

2. El Ayuntamiento podrá imponer la conservación de la fachada existente si considera que la propuesta de sustitución no garantiza adecuadamente la conservación de los valores ambientales que se protegen.

3. En todo caso, se podrán autorizar obras de reforma en la fachada siempre que estén debidamente justificadas en la mejor integración entre ésta y las funciones asignadas a los espacios a los que sirven, así como no desvirtúen los valores ambientales objeto de la catalogación.

4. Así mismo serán posibles las obras de ampliación, ya sea por colmatación, o en su caso, por remonte, si así se recoge dentro de las condiciones particulares de ordenación en la ficha de catalogación correspondiente.

5. Los proyectos de intervención sobre los edificios incluidos en entornos de protección visual, cuando afecten a su fachada, deberán incluir un alzado conjunto del espacio urbano donde se integran, tanto de la situación existente como de la propuesta.

6. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas, en plantas altas y sobre las cubiertas de estos edificios. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de veinte (20) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. Así mismo se prohíbe la colocación de toldos en fachada.

Artículo 59. Régimen disciplinario.

En materia de protección del patrimonio histórico serán de aplicación la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Ley 14/2007, de 14 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como su normativa de desarrollo, Reglamento de Actividades Arqueológicas (Decreto 168/2003, de 17 de junio. BOJA núm. 134, de 15 de julio) (RAA).

Serán ilícitas y sus responsables serán sancionados conforme a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de Patrimonio Histórico Español (art. 42.3), y la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía (Título XVIII):

- Excavaciones o prospecciones arqueológicas realizadas sin autorización correspondiente.
- Excavaciones o prospecciones arqueológicas que se hubieren llevado a cabo con incumplimiento de los términos en que fueron autorizadas.
- Las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de objetos arqueológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la administración competente

La responsabilidad por los daños o perjuicios que pudieran resultar de la ejecución de actuaciones arqueológicas recaerá sobre la persona o entidad que haya solicitado la autorización para la realización de las mismas.

A todo ello hay que añadir la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como el Código Penal, cuando implique delito.

TÍTULO TERCERO

NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 60. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo.

1. El uso de los terrenos se ejercerá dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística vigente y en virtud de ello, en el presente PGOU, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los terrenos.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a) en el suelo urbano con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran.
- b) en el suelo urbanizable sectorizado con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en el planeamiento de desarrollo.
- c) en el suelo no urbanizable se establecen los usos permitidos y prohibidos.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la legislación específica vigente en la materia y con las siguientes particularidades:

- a) En suelo urbano, mediante una ordenanza específica o un Plan Especial podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del PGOU en cuanto a la localización y características de los usos permitidos.
- b) En suelo urbanizable sectorizado, el Plan Parcial regulará de forma detallada los usos admitidos.
- c) En suelo no urbanizable, los Planes Especiales podrán prohibir determinados usos perjudiciales.

Artículo 61. Clasificación de los usos.

1. Atendiendo al grado de concreción en los instrumentos de planeamiento se distinguen los siguientes usos:

- a) **Uso Global:** Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona por ser de implantación mayoritaria en el ámbito considerado.
- b) **Uso pormenorizado:** Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta y que no requiere ser desarrollado por otra figura de planeamiento.

2. Atendiendo a su grado de implantación, los usos pueden ser:

- a) **Dominantes:** Aquéllos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la calificación asignada por el PGOU.

En el caso de áreas o sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable el uso global se considera como dominante, debiendo éste ocupar, al menos, el 60% de la superficie neta del mismo excluidos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

- b) **Complementarios:** Son aquellos que necesaria o convenientemente acompañan a los usos dominantes, definiéndose en el planeamiento de desarrollo. Su implantación se realiza con un menor grado de intensidad y respetando siempre la condición de predominio de los usos dominantes.

3. Atendiendo a su grado de compatibilidad, los usos pueden ser:

- a) **Compatibles:** son aquellos que, sin ser necesarios, pueden coexistir con los dominantes, sin perder cada uno las características que le son propias.
- b) **Incompatibles:** son los que, por distintas causas, no se consideran admisibles con los usos dominantes del área.

4. Atendiendo a su naturaleza, los usos pueden ser:

- a) **Públicos:** ejercidos en terrenos e instalaciones de titularidad pública o privada en los que se garantiza por la Administración su utilización y disfrute por todos los miembros de la comunidad.

- b) **Privados:** se desarrolla en bienes de propiedad, uso y disfrute privado. Este uso puede subdividirse en:

- b.1) **Colectivos:** son usos de carácter privado relacionado con un grupo de personas.

5. Se consideran usos provisionales los establecidos de forma temporal, no precisando obras ni instalaciones permanentes.

Se permiten siempre que no dificulten la ejecución del Plan.

Artículo 62. Usos globales, definiciones.

1. En el presente Plan General se establecen los siguientes usos globales a los que pueden ser destinados el suelo y el subsuelo:

- a) **Uso Residencial.**
- b) **Uso Turístico.**
- c) **Uso Terciario.**
- d) **Uso Industrial.**
- e) **Uso Dotacional.**
- f) **Uso Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras.**
- g) **Uso Rural.**

2. El uso residencial es el destinado al alojamiento o residencia de personas.

3. El uso turístico es el destinado a la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación. Cuando en un ámbito de planeamiento se prevean otros usos compatibles se considerará que el uso global es turístico cuando se destine al mismo un porcentaje superior al cincuenta por ciento de la edificabilidad total del ámbito.

4. El uso terciario es el destinado a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de gestión, etc.

5. El uso industrial es el destinado a la obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje así como el aprovechamiento, recuperación y

eliminación de residuos o subproductos, cualquiera que sea la naturaleza de los recursos y procesos técnicos utilizados.

6. El uso dotacional es el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

7. El uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras es el destinado al movimiento de personas, mercancías y vehículos así como a su estacionamiento y también a la dotación de otros servicios urbanísticos tales como el abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, teléfonos, etc.

8. El uso rural es el destinado a la explotación de los recursos naturales, a aquellos que por su propia esencia o características sólo pueden admitirse alejados del medio urbano y aquellos localizados aisladamente.

9. La asignación de usos globales en una zona por el presente Plan General permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización así como el establecimiento de otros usos distintos al dominante siempre que los mismos se admitan como compatibles en el presente Plan General y dentro de los límites establecidos en el propio planeamiento.

Artículo 63. Usos pormenorizados.

Los usos globales se subdividen a su vez en los siguientes usos pormenorizados.

a) Uso Residencial. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a.1) Atendiendo a la distribución de la propiedad:

a.1.1) Vivienda unifamiliar.

a.1.2) Vivienda colectiva o plurifamiliar.

a.2) Atendiendo al régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal):

a.2.1) Viviendas protegidas.

a.2.2) Viviendas libres.

b) Uso Turístico. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

b.1) Hoteles.

b.2) Hostales.

b.3) Pensiones.

b.4) Hoteles-apartamentos.

b.5) Apartamento turístico.

b.6) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno.

b.7) Alojamiento Turístico en el Medio Rural.

b.8) Camping.

b.9) Balneario.

b.10) Otros similares contemplados en la legislación sectorial de Turismo.

c) Uso Terciario. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

c.1) Comercio.

c.2) Oficinas.

c.3) Salas de reunión.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

c.1) Comercio:

c.1.1) Establecimiento Comercial Individual.

c.1.2) Establecimiento Comercial Colectivo.

c.1.3) Gran Superficie Minorista.

c.2) Oficinas:

c.2.1) Servicios de la Administración.

c.2.2) Oficinas privadas.

c.2.3) Despachos profesionales.

c.3) Salas de reunión:

c.3.1) Uso recreativo-relación social.

c.3.2) Uso de discotecas y salas de fiestas.

c.3.3) Uso socio-cultural.

d) Uso Industrial. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

d.1) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

d.2) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

d.3) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.

d.4) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

e) Uso dotacional. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

e.1. Uso de equipamiento.

e.2. Uso de espacios libres.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

e.1. Uso de equipamiento.

e.1.1) Uso público administrativo.

e.1.2) Uso de protección civil o militar.

e.1.3) Uso asistencial:

e.1.3.1) Guarderías.

e.1.3.2) Residencias de ancianos.

e.1.3.3) Centros de beneficencia.

e.1.3.4) Centros sociales comunitarios.

e.1.4) Uso público-comercial:

e.1.4.1) Mercados.

e.1.4.2) Lonjas.

e.1.4.3) Mayoristas.

e.1.5) Escolar-Educativo.

e.1.6) Religioso.

e.1.7) Funerario.

e.1.7.1) Cementerio.

e.1.7.2) Tanatorio.

e.1.7.3) Crematorio.

e.1.8) Cultural.

e.1.9) Sanitario.

e.1.10) Servicios.

e.1.11) Deportivo.

e.2) Uso de Espacios libres. Comprende los siguientes usos:

e.2.1) Atendiendo a su titularidad:

e.2.1.1) Público.

e.2.1.2) Privado.

e.2.2) Atendiendo a su área de influencia:

e.2.2.1) Espacios Libres de uso general.

e.2.2.1.1) Parque forestal.

e.2.2.1.2) Parque deportivo.

e.2.2.1.3) Parque urbano.

e.2.2.1.4) Parque periurbano.

e.2.2.1.5) Parque zoológico.

e.2.2.1.6) Zonas ajardinadas, áreas de juego y áreas peatonales.

e.2.2.2) Espacios Libres de uso local.

e.2.2.2.1) Zonas ajardinadas.

e.2.2.2.2) Áreas de juego.

e.2.2.2.3) Áreas peatonales.

f) Uso de Sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras. Comprende los siguientes usos:

f.1) Red viaria.

f.1.1) Carreteras.

f.1.1.1) Carreteras del Estado (actualmente no existen):

f.1.1.1.1) Autopistas.

f.1.1.1.2) Autovías.

f.1.1.1.3) Vías Rápidas:

f.1.1.1.4) Carreteras Convencionales.

f.1.1.2) Carreteras de Andalucía:

f.1.1.2.1) Vías de gran capacidad:

f.1.1.2.1.1) Autopistas.

f.1.1.2.1.2) Autovías.

f.1.1.2.1.3) Vías Rápidas.

f.1.1.2.2) Carreteras Convencionales.

f.1.2) Caminos.

f.1.2.1) Caminos principales.

- f.1.2.2) Caminos secundarios.
- f.1.3) Vías pecuarias
- f.1.4) Vías urbanas:
 - f.1.4.1) Rodadas.
 - f.1.4.2) Peatonales.
- f.1.5) Carriles de bicicleta.
- f.2) Instalaciones al servicio de la carretera.
- f.3) Aparcamiento.
- f.4) Estaciones de autobuses.
- f.5) Red ferroviaria (actualmente no existe):
 - f.5.1) Vías férreas.
 - f.5.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.
- f.653) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.
- f.6) Otras infraestructuras:
 - f.6.1) Abastecimiento de agua.
 - f.6.2) Saneamiento.
 - f.6.3) Abastecimiento de energía eléctrica.
 - f.6.4) Redes de comunicaciones electrónicas.
 - f.6.5) Alumbrado Público.
 - f.6.6) Vertido de Residuos Sólidos.
 - f.6.7) Otros servicios.
- f.7) Grandes instalaciones e infraestructuras.
- g) Uso Rural. Comprende los siguientes usos:
 - g.1) Agrícola.
 - g.2) Forestal.
 - g.3) Ganadero.
 - g.4) Extractivo.
 - g.5) Forestal recreativo.
 - g.6) Cinegético.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL

Artículo 64. Disposiciones generales.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso residencial a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación para la obtención de la preceptiva Licencia de 1ª Ocupación expedida por el Ayuntamiento.
2. El uso residencial estará garantizado en al menos el 50% de la superficie útil de los edificios, excepto en los casos expresamente señalados en artículos posteriores en los que los usos a que se refieren requieren edificio de uso exclusivo.
3. El uso residencial se prohíbe en planta sótano.

Artículo 65. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases de usos residenciales:
 - a) Atendiendo a su relación con el espacio:
 - a.1) Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público e incluya en si misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan.
 - a.2) Vivienda colectiva o plurifamiliar: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificios, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan de elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.
 - b) Atendiendo al régimen al que esté sometida la vivienda en función de los beneficios otorgados por las distintas Administraciones (Central, Autonómica y Municipal):
 - b.1) Viviendas protegidas: Cuando gozan de algún tipo de protección pública y están sujetas a condicionantes jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.

Las viviendas protegidas estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones normativas reguladoras de las mismas.

b.2) Viviendas libres: Cuando carecen de cualquier tipo de protección pública.

CAPÍTULO 3

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TURÍSTICO

Artículo 66. Disposiciones generales.

1. Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso turístico a cuyo cumplimiento habrán de someterse los sectores con uso global turístico así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

2. Para sectores de suelo urbanizable que en el futuro puedan delimitarse con asignación de uso global turístico, el planeamiento de desarrollo contemplará un mínimo de un 50% de su edificabilidad destinada a usos pormenorizados turísticos, siendo compatible el alojamiento turístico con el alojamiento de temporada o «segunda residencia» y con viviendas permanentes.

Artículo 67. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. Como una división de usos pormenorizados, se pueden distinguir los siguientes usos turísticos:

a) Hotelero. Es el destinado al hospedaje de personas. Incluye hoteles, hostales, pensiones y hoteles-apartamentos. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o, incluso, en edificio de uso exclusivo.

b) Apartamento turístico. Es el destinado a prestar el servicio de alojamiento turístico en establecimientos compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento objeto de comercialización en común por un mismo titular. Las unidades de alojamiento podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo no permitiéndose en ningún caso la reconversión de este uso a residencial.

c) Inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno. Es el destinado a prestar servicio de alojamiento mediante la atribución a los usuarios turísticos de un derecho que les faculte para ocuparlos sucesivamente y con carácter exclusivo durante un período de tiempo. Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo. No se permitirá en ningún caso la reconversión de este uso a residencial.

d) Camping. Es el destinado a facilitar a los usuarios turísticos un lugar adecuado para hacer vida al aire libre, durante un período de tiempo limitado, utilizando albergues móviles, tiendas de campaña u otros elementos análogos fácilmente transportables o desmontables. Este uso se permite únicamente en el Suelo No Urbanizable.

e) Alojamiento Turístico en el Medio Rural. Es el destinado al hospedaje temporal de personas en establecimientos de alojamiento turístico o en viviendas turísticas de alojamiento rural durante un período de tiempo limitado. Se incluyen en este uso las casas rurales, los establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos rurales y los complejos rurales.

Este uso se permite únicamente en el Suelo No Urbanizable.

f) Balneario. Es el destinado a la utilización de las aguas minero-medicinales, tratamientos termales u otros medios físicos naturales con fines terapéuticos. Este uso se admite únicamente en parcela de uso exclusivo.

2. En todos los casos, respecto a las determinaciones propias del diseño de las edificaciones, se tendrá en cuenta las condiciones edificables impuestas por este planeamiento así como lo dispuesto en la legislación vigente en materia turística.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO TERCIARIO

Artículo 68. Disposiciones generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso terciario a cuyo cumplimiento habrá de someterse los sectores con uso global terciario así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 69. Usos pormenorizados. Definiciones. Condiciones particulares.

1. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir los siguientes usos terciarios:

- a) Comercio.
- b) Oficinas.
- c) Salas de reunión.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

a) Comercio: Es el destinado al ejercicio profesional de la adquisición de productos para su reventa al consumidor final (minorista) o a otros comerciantes minoristas o mayoristas o a empresarios industriales o artesanos para su transformación (mayoristas) que se desarrolla en locales abiertos al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Establecimiento Comercial Individual. Locales comerciales. Establecimientos independientes. Hostelería.

a.2) Establecimiento Comercial Colectivo. Conjunto de establecimientos comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, ejercen las respectivas actividades de forma empresarialmente independiente, disponiendo de determinados elementos de gestión comunes.

a.3) Gran superficie comercial minorista. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

En el término municipal queda prohibido el uso de gran superficie minorista conforme a lo establecido en el informe emitido por la Dirección General de Comercio con fecha 26 de agosto de 2010.

b) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

b.1) Servicios de la Administración.

b.2) Oficinas privadas.

b.3) Despachos profesionales. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación pero sujeto a la limitación de la ocupación máxima del 50% de la superficie útil, habiendo de ser ocupado el resto por el uso residencial.

c) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, como los siguientes usos detallados:

c.1) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin ánimo de lucro como peñas, clubes y asociaciones en general.

Este uso sólo se admite en planta sótano y baja de la edificación.

c.2) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes en los que, además, suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante.

La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzosa, etc., la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos.

Este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización.

c.3) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubes, partidos políticos y agrupaciones en general.

Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO INDUSTRIAL

Artículo 70. Disposiciones generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso industrial a cuyo cumplimiento habrán de someterse los sectores con uso global industrial así como cualquier edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso. Estas determinaciones tienen por objeto, principalmente, la preservación

del medio urbano y rural, el control de los efectos no deseables sobre estos y la implantación del uso industrial asegurando el mayor grado de compatibilidad con otros usos.

Artículo 71. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. A efectos de pormenorización se distinguen las siguientes clases de usos industriales:

a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos. Se definen como tales aquéllas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial. Son las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con dominio de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial. Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad a áreas urbanas.

d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

Estas actividades se someterán, con carácter general, a la normativa sectorial vigente.

Cualquier normativa de carácter sectorial que pudiera afectar a la presente regulación del uso industrial que se apruebe con posterioridad a la entrada en vigor del PGOU será de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual tanto para las nuevas instalaciones como para las ya existentes cuando los niveles de ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 72. Primera categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.

1. Serán compatibles con los alojamientos aquellas industrias que utilicen maquinaria, movida a mano o por motores, de potencia inferior a 10 Kw siempre que cumplan con los límites admisibles de ruidos y vibraciones establecidos en la legislación vigente en la materia. A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

2. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m².

B) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en la legislación de Residuos de Andalucía.

Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

C) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría. No obstante, estos servicios podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

D) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles

de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 73. Segunda categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

2. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

3. A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales». Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

a) Industria adosada a otra edificación.

b) Industria ubicada en edificio exento o adosada a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En ambos casos, el nivel acústico y de vibraciones no podrá superar los límites máximos establecidos en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 Kw si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 Kw.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

B) Talleres Varios: Las actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.ª categoría y no de la 2.ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 74. Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica.

El nivel máximo admisible de emisión de ruido al exterior será el establecido en la legislación vigente en la materia.

No se establecen limitaciones de superficie ni de potencia.

A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado «pequeña industria» y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, localizados en polígonos industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

B) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente que el anterior sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el Suelo No Urbanizable.

C) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

D) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en Suelo No Urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

Artículo 75. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

A efectos de pormenorización se distinguen, entre otras, las siguientes:

A) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidas en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.

B) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados por la legislación vigente como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse en Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 76. Reglamentación de las actividades.

Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la legislación ambiental vigente que será de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 77. Regulación del uso.

La aplicación de las Categorías Industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sectores del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias de unas y otros.

El límite máximo de potencia fijado se podrá superar hasta un máximo del 50% de los valores establecidos, siempre que las molestias producidas por la instalación y, especialmente, los ruidos y vibraciones, medidos en decibelios y m/seg^2 , no superen las cifras máximas indicadas.

Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, ascensores, calefacción, generadores, acondicionamiento de aire y similares las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

El ruido se medirá en decibelios dBA, se utilizará como unidad de medida de las vibraciones la aceleración en m/seg^2 y su determinación se efectuará según el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y demás disposiciones vigentes en la materia.

Artículo 78. Modificación de la categoría cuando se apliquen medidas correctoras.

1. Cuando se acredite que en virtud de medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se han eliminado o reducido las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una Categoría determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en esta Normativa, podrá declarar a esta actividad como incluida en la Categoría inmediata inferior con los límites y condicionantes establecidos en el presente PGOU para cada una de ellas.

No obstante, sólo se autorizará el cambio de Categoría de la actividad en edificios sin viviendas y, en ningún caso, podrá incluirse en la Primera Categoría una actividad de Categoría superior.

2. Serán, como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de Tercera Categoría pueda ser considerada como de Segunda Categoría, las condiciones siguientes:

a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.

c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni éstas se transmitan al exterior por encima de los niveles previstos para la Segunda Categoría.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo se lleve a cabo de forma que fuera de ellos y, en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel de éste no sea superior al previsto en estas Normas.

f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m²), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con superficie mínima de 500 m² para un camión o superior para dos o más camiones.

g) Que desde las 23 h a las 7 h sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 kg) y siempre dentro de local cerrado destinado a este fin.

h) Que además del cumplimiento de la normativa contra incendios, preceptiva en todo local, en aquellos en los que existan materias combustibles, (como recortes de papel o de cartón, de plásticos o virutas de madera...) se instalen sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos.

Artículo 79. Condiciones de funcionamiento.

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en el presente PGOU Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4.ª Categoría.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en el presente PGOU A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.

e) Humos. Los límites de emisión de humos en chimeneas o conductos de evacuación deberán adecuarse en cada caso a lo que establezcan las correspondientes autorizaciones ambientales unificadas o en el instrumento de prevención y control ambiental que sea aplicable, en sus autorizaciones de emisión a la atmósfera o en lo dispuesto en la disposición adicional única del Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar suciedad o peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o a otras clases de propiedad.

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en la legislación vigente en la materia. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.

c) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por deslumbramientos, olores o similares.

Artículo 80. Vertidos industriales.

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas la legislación ambiental vigente. Igualmente, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Título IV del presente PGOU.

2. No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

Artículo 81. Infracciones.

Cualquier infracción de las prescripciones recogidas en el presente Capítulo o en la legislación aplicable en materia de industria, medio ambiente y Régimen Local será sancionada por el Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL

Artículo 82. Usos pormenorizados.

El Uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Uso de equipamiento.
- b) Uso de espacios libres.

Estos usos pormenorizados se subdividen a su vez en los usos que se relacionan a continuación:

Sección 1.ª Uso de equipamiento

Artículo 83. Disposiciones generales.

El uso de equipamiento es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones así como a satisfacer las dotaciones necesarias para el desarrollo equilibrado y completo de las personas según las demandas de bienestar actuales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de equipamiento a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda edificación o instalación en la que haya de implantarse dicho uso.

Se pretende dotar de versatilidad y con las máximas posibilidades posibles a los equipamientos públicos, para que permitan satisfacer las necesidades, a veces cambiantes, de la población, y permitan incorporar nuevas actividades y usos que pudieran surgir y que requieran una respuesta desde la administración.

Artículo 84. Usos detallados. Definiciones. Condiciones particulares.

Se distinguen las siguientes clases:

a) Uso público administrativo. Es el destinado a las actividades terciarias propias de la Administración del Estado, de la Comunidad Autónoma, de los Entes Locales o de las Entidades de Derecho Público dependientes o vinculadas a éstas e, incluso, de las entidades concesionarias de servicios públicos, tales como distribuidoras de gas, electricidad, redes de comunicaciones electrónicas, etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

b) Uso de protección civil o militar. Es el destinado a la ubicación de los servicios de la defensa nacional y protección civil a cargo de Instituciones del Estado, Comunidad Autónoma o las Entidades que integran la Administración Local.

Este uso se recomienda en planta baja o en edificios de uso exclusivo exceptuando los casos asimilables al uso público administrativo definido en el apartado a).

c) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los gestionados directamente por la Administración Pública en materia de sanidad, educación y servicios sociales y que son prestados por entidades privadas o sociedades mercantiles de capital mixto. Se incluyen en este uso las guarderías, residencias de ancianos, centros de beneficencia, centros sociales comunitarios, etc.

Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.

d) Uso público-comercial. Es el destinado a la agrupación de actividades comerciales en orden a su mejor utilización social o económica. Se incluyen en este uso los mercados, lonjas y mayoristas.

Este uso sólo se admite en edificio de uso exclusivo.

e) Educativo. Es el destinado a las actividades docentes en sus diferentes niveles y modalidades, tanto de iniciativa privada como pública.

Este uso sólo se admite en planta baja y primera o en edificio exclusivo, excepto las enseñanzas no regladas (academias particulares) que admiten cualquier localización en el edificio a excepción de la planta sótano sin iluminación natural.

Las condiciones de edificación del uso educativo cumplirán con la Orden de 23 de enero de 2003 por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia o normativa que la sustituya.

f) Religioso: Es el destinado al culto y a residencia de las personas expresamente dedicadas al mismo tales como congregaciones, órdenes, etc.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo.

g) Funerario. Es el destinado al enterramiento o incineración de restos humanos, la celebración de los cultos correspondientes y la permanencia o exposición del cadáver hasta la celebración del sepelio. Puede subdividirse en los siguientes usos:

g.1) Cementerio.

g.2) Tanatorio.

g.3) Crematorio.

Este uso debe localizarse en Suelo No Urbanizable a excepción del de tanatorio que podrá ubicarse en cualquier clase de suelo. No obstante, se reconocen expresamente por el presente plan general los usos funerarios existentes a la fecha de aprobación definitiva.

Las instalaciones, equipamientos y servicios de los usos funerarios deberán cumplir las prescripciones técnicas previstas en el Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, en el Decreto 62/2012, de 13 de marzo, por el que se modifica el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria o en la normativa que lo sustituya.

Los crematorios deberán guardar una distancia mínima de 250 metros a cualquier zona residencial.

En todo caso, se requerirá la obtención de la correspondiente licencia municipal así como la autorización de apertura otorgada por el Ayuntamiento previo informe favorable del órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de salud cuando se trate de cementerios.

El emplazamiento de los tanatorios y crematorios se realizará en edificio exento de uso exclusivo si bien los crematorios pueden ubicarse en los cementerios y tanatorios.

h) Cultural. Lo constituye toda función o distracción que se ofrezca públicamente para la diversión o contemplación intelectual y que se dirija a atraer la atención de los espectadores tales como salas de exposición, conferencias, bibliotecas, museos, teatros, etc.

Este uso se recomienda en edificio exclusivo, habiendo de cumplir, en caso de estar adosado, las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente sobre compatibilización entre ambos usos.

No obstante, las salas de exposición o de conferencias podrán situarse en planta sótano, baja y primera de la edificación.

i) Sanitario. Es el destinado a la prestación de servicios de ese tipo, tanto en régimen público como privado, con o sin alojamiento de enfermos.

Este uso sólo se admite en planta baja o edificio exclusivo excepto las consultas privadas que admiten cualquier localización en el edificio, recomendándose la planta baja y acceso independiente del de las viviendas.

j) Servicios. Es el destinado a la prestación de servicios a las personas, tales como gimnasios, saunas, peluquerías, etc.

k) Deportivo. Es el destinado a la práctica del deporte en general tanto a cargo de entidades privadas como públicas.

l) Recreativo. Es el destinado a actividades de ocio, esparcimiento y festivales en el municipio al aire libre, pudiendo albergar instalaciones y edificaciones temporales o permanentes. Se incluye el uso de recinto ferial.

En caso de otros usos pormenorizados no contemplados en la regulación anterior, se asimilarán a uno de los generales.

Artículo 85. Cambios de uso del equipamiento.

Los suelos que estén destinados a un uso específico de equipamiento podrán destinarse alternativamente a otros usos de equipamiento siempre que se demuestre que el uso inicialmente previsto sigue prestándose con eficacia, cumpliendo con los estándares correspondientes y cuente con informe favorable del organismo competente.

Cuando se proponga el cambio a un uso urbanístico que no sea de equipamiento se aplicarán las determinaciones del art. 36.2.2.ª de la LOUA.

Sección 2.ª Uso de espacios libres

Artículo 86. Disposiciones generales.

El uso de espacios libres es el destinado al esparcimiento al aire libre y a la mejora de las condiciones ambientales y estéticas de la ciudad, de dominio público o privado, mediante la implantación de arbolado y jardinería o simple pavimentación como lugares de paseo y relación. Forman parte de estos espacios las instalaciones recreativas vinculadas a los mismos tales como quioscos.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de espacios libres a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 87. Usos detallados. Definiciones.

1. Se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Atendiendo a su titularidad:

A.1) Público.

A.2) Privado.

B) Atendiendo a su área de influencia:

B.1) Espacios libres de uso general. Aquéllos que son de interés para la totalidad de la población del municipio. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados.

B.1.1) Parque forestal.

B.1.2) Parque deportivo.

B.1.3) Parque urbano.

B.1.4) Parque periurbano.

B.1.5) Parque zoológico.

B.2) Espacios libres de uso local: Aquéllas que son de interés para una parte de la población siendo utilizadas a escala menor. Pueden subdividirse en los siguientes usos detallados:

B.2.1) Zonas ajardinadas. Se tendrán en cuenta las condiciones particulares establecidas en las normas técnicas de urbanización que, en todo caso, deberán respetar la normativa sobre accesibilidad urbanística y arquitectónica.

El Ayuntamiento podrá cambiar las anteriores condiciones de edificación para poder adaptarse a los casos singulares que aparezcan.

B.2.2) Áreas de juego. Los parques infantiles deberán estar debidamente separados del tráfico rodado, bien mediante un distanciamiento mínimo de treinta metros o a través de su separación por medios naturales o artificiales. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones establecidas en el Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles o normativa que la sustituya.

B.2.3) Áreas Peatonales. Se deberá asegurar la accesibilidad de estos espacios debiendo garantizarse su adecuado diseño en cuanto a dimensiones, pavimentación e iluminación.

2. En los espacios libres de uso y dominio público superiores a 2.500 m² se considerarán como usos compatibles los de aparcamiento, tanto bajo rasante como en superficie, y los de equipamiento deportivo, educativo, social y cultural siempre que no ocupen en superficie más del 20% del total.

CAPÍTULO 7

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DE SISTEMAS DE TRANSPORTE, COMUNICACIONES Y OTRAS INFRAESTRUCTURAS

Artículo 88. Disposiciones generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso de sistemas de transporte, comunicaciones y otras infraestructuras a cuyo cumplimiento habrá de someterse toda parcela en la que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 89. Usos pormenorizados. Definiciones.

Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Red viaria. Es el destinado a la comunicación, articulación y transporte de personas, animales, vehículos y mercancías, así como a estacionamientos y los complementarios que posibilitan su buen funcionamiento.

Pueden subdividirse en los siguientes usos:

a.1) Carreteras: Red de carreteras de Andalucía:

* Vías de gran capacidad.

** Autopistas.

** Autovías.

** Vías rápidas.

* Vías convencionales.

a.2) Caminos.

a.3) Vías pecuarias.

a.4) Vías urbanas.

a.4.1) Rodadas.

a.4.2) Peatonales.

a.5) Carriles de bicicleta.

a.6) Aparcamientos.

b) Instalaciones al servicio de las carreteras. Son las construcciones o instalaciones enumeradas en los arts. 55 del Reglamento General de Carreteras y 11 de la Ley de Carreteras de Andalucía, que al referirse a los elementos funcionales de la carretera recoge las zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica de urgencia, aforo, pesaje, parada de autobuses, vías de servicio, instalaciones de servicio así como las destinadas a la ubicación de las instalaciones necesarias para la conservación del dominio público viario y fines auxiliares y complementarios.

Las estaciones de servicio se incluyen dentro de este uso, entendiéndose como tal el destinado a la venta al público de gasolinas, gasóleos y lubricantes en la forma y con los elementos exigidos por la legislación sectorial vigente.

c) Aparcamiento. Es el destinado al estacionamiento prolongado de vehículos automóviles.

Este uso sólo se admite con carácter general en las plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar en planta sótano toda la superficie de la parcela para aparcamientos.

Cuando el planeamiento califique suelo para este uso específico podrán disponerse edificios que dediquen al mismo todas sus plantas. Las condiciones particulares de este uso se desarrollan en las Ordenanzas de Edificación, Normas relativas al diseño de los aparcamientos y garajes en los edificios.

Podrán autorizarse aparcamientos bajo los espacios públicos, mediante la correspondiente concesión, siempre que se garantice:

- No desnaturalizar el uso de la superficie bajo la que se ubica ni afectar a la vegetación de interés.

- La restitución de los elementos urbanos afectados por las obras.

Se deberá prever un mínimo de 20 m² por plaza de aparcamiento, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse serán las siguientes:

- Edificios de viviendas; una por cada vivienda.

- En viviendas unifamiliares mayores de 300 m² construidos se preverán dos plazas de aparcamiento. Se exceptúan de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado los edificios protegidos, las parcelas de superficie inferior a 200 m², las que den frente a calles sin tráfico rodado o con anchura entre alineaciones inferior a 4,5 m y las que tengan un frente de fachada inferior a 5 metros y en todas aquellas en las que quede justificada la imposibilidad material de dicha previsión.

- Edificios públicos o privados para oficinas exentos o cuando la superficie destinada a estos usos exceda de los 500 m²: una plaza cada 50 m² construidos.

- Edificios con locales comerciales: cuando la superficie destinada a este uso exceda de 400 m², habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada 40 m² de superficie construida.

- Industrias, almacenes: una plaza de garaje por cada local de superficie superior a 100 m².

- Teatros, cines, salas de fiesta, salas de congresos, gimnasios o similar: Una plaza de aparcamiento por cada 10 localidades.

- Hoteles y Residencias: 1 plaza por cada 4 habitaciones.

En todo caso, en edificaciones resultantes de la ordenación de áreas o sectores de suelo urbano o urbanizable deberá asegurarse el cumplimiento del estándar mínimo dispuesto en el artículo 17.3 de la LOUA respecto de la totalidad del ámbito.

d) Estación de autobuses. Es el destinado a la parada y/o estacionamiento de autobuses para el tránsito de viajeros por carretera.

Las condiciones de edificación de dichas instalaciones serán las siguientes:

Ocupación máxima: 100%.

Altura máxima: 2 plantas.

e) Red ferroviaria. Es el destinado a facilitar el movimiento de los vehículos sobre raíles: Pueden subdividirse en los siguientes usos:

e.1) Vías férreas.

e.2) Zona de estacionamiento y entretenimiento.

e.3) Zona de servicios y relación directa con los usuarios en las estaciones.

f) Otras infraestructuras. Es el destinado a dotar de los servicios urbanísticos a la población y a las actividades en general. Puede subdividirse en los siguientes usos:

f.1) Abastecimiento de agua.

f.2) Saneamiento.

f.3) Abastecimiento de energía eléctrica.

f.4) Redes de comunicaciones electrónicas.

f.5) Alumbrado Público.

f.6) Vertido de Residuos Sólidos. Deberán ubicarse obligatoriamente en el Suelo No Urbanizable.

f.7) Otros servicios.

g) Grandes instalaciones e infraestructuras. Es el destinado a la implantación de instalaciones de servicio público que por su tamaño o localización de los recursos que emplean han de ubicarse en el Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO 8

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RURAL

Artículo 90. Disposiciones generales.

Se regulan en este apartado las condiciones que determinan el uso rural a cuyo cumplimiento habrá de someterse las parcelas con uso en las que haya de implantarse dicho uso.

Artículo 91. Usos pormenorizados. Definiciones.

1. Estos usos pueden subdividirse en los siguientes:

a) Usos que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o análogas.

b) Uso de vivienda. Únicamente, podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas cuando su necesidad esté justificada y se encuentren vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. En todo caso, será necesaria la aprobación de un Proyecto de Actuación en los términos previstos en el artículo 42 de la LOUA con carácter previo a la obtención de licencia municipal.

c) Actuaciones de interés público. Para su implantación en Suelo No Urbanizable se requerirá la aprobación de un Plan Especial o un Proyecto de Actuación, según los casos.

2. Las condiciones particulares de edificación para todos estos usos serán las establecidas en la normativa del Suelo No Urbanizable.

TÍTULO CUARTO

NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 92. Definición y tipos. Clasificación de los sistemas.

1. Los sistemas integrantes de la estructura urbanística, en adelante sistemas, son el conjunto de elementos que, relacionados entre sí, contribuyen a lograr el desarrollo urbano en coherencia con el modelo territorial propuesto por el planeamiento.

2. Se distinguen dos tipos de Sistemas.

a) Sistemas Generales: Constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen

la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo y, en particular, se refieren a parques, jardines y espacios libres públicos así como a infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

b) Sistemas Locales: Son el conjunto de elementos cuyo ámbito de utilización, en razón de su tamaño y carácter, se limita a una parte concreta del núcleo urbano (existente o futuro) y se refieren a los usos de red viaria, infraestructura, parques y jardines, áreas peatonales y equipamientos.

3. Se podrán dividir los Sistemas en:

a) Sistema Viario.

a.1) Sistema General Viario (SGV).

a.2) Sistema Local Viario (SLV).

b) Sistema de Equipamiento comunitario.

b.1) Sistema General de Equipamiento (SGE).

b.2) Sistema Local de Equipamiento (SLE).

c) Sistema de Áreas Libres.

c.1) Sistema General de Espacios Libres (SGEL).

c.2) Sistema Local de Espacios Libres (SLEL).

d) Sistema de Infraestructuras.

d.1) Sistema General de Infraestructuras (SGI).

d.2) Sistema Local de Infraestructuras (SLI).

Artículo 93. Sistemas y titularidad jurídica del suelo.

La calificación de sistema implica la titularidad pública del suelo y la necesidad de ocupación de los terrenos de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

Los terrenos que el planeamiento afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, son de dominio público.

La titularidad y afectación pública no excluye la concesión de, incluso, el derecho de superficie, en aquellos sistemas en que tal modo de gestión o aprovechamiento sea compatible con el destino previsto en el presente PGOU.

Artículo 94. Obtención de suelo para dotaciones: Sistemas generales y sistemas locales.

Los suelos calificados por del presente PGOU como Sistemas Generales o Locales se obtendrán para uso y dominio público en alguna de las formas siguientes:

a) Los incluidos o adscritos a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución así como por expropiación u ocupación directa.

b) Los no incluidos o adscritos a unidades de ejecución mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así se prevea expresamente en el presente PGOU y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

Se exceptúan de esta regla los suelos para Sistemas Generales que a la aprobación del presente PGOU sean de dominio y uso público.

Artículo 95. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de los Sistemas Generales se llevará a cabo bien directamente, bien mediante la aprobación de los Planes Especiales.

Artículo 96. Desarrollo y ejecución de los sistemas locales.

Podrán ejecutarse, una vez obtenida la titularidad de los terrenos, directamente por el Organismo que ostente el dominio.

CAPÍTULO 2

SISTEMA VIARIO

Artículo 97. Definición y tipos.

Es el destinado al uso viario según se define en las Normas Regulatoras de los Usos de esta Normativa Urbanística.

Está constituido por el Sistema General Viario y completado por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 98. Sistema General Viario (SGV). Definición y tipos.

Constituido por los elementos del sistema viario que se grafían en los planos de ordenación.

Los tipos de vías establecidos en el presente PGOU, en atención a la función y servicios que prestan y a la titularidad de las mismas, son los siguientes:

a) Carreteras:

a.1) Red de carreteras de Andalucía:

a.1.1) Categorías:

- Red autonómica: que comprende la red básica, la red intercomarcal y la red complementaria.

- Red provincial: compuesta por la red comarcal y la red local.

a.1.2) Funcionalmente, se clasifican en:

- Vías de gran capacidad (autopistas, autovías y vías rápidas): estructuran el sistema viario a nivel regional.

- Vías convencionales: el resto de las carreteras que comunican los distintos núcleos del término entre sí y a nivel comarcal.

b) Carreteras municipales: son las que no pertenecen a la red estatal, autonómica o provincial.

c) Caminos

d) Viales propuestos por el PGOU con carácter de SGV.

Artículo 99. Desarrollo y programación del SGV.

Los elementos de nueva ordenación pertenecientes a dicho Sistema, podrán desarrollarse bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 100. Condiciones de uso del SGV.

Con carácter general, los usos permitidos en el sistema general de comunicaciones serán los previstos en la legislación sectorial vigente.

Artículo 101. Urbanización del SGV.

La ejecución material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se realicen con arreglo al Planeamiento que los desarrolla.

Los organismos actuantes cumplimentarán las Ordenanzas Técnicas de Urbanización de esta Normativa Urbanística que, en todo caso, deberá respetar las prescripciones sobre accesibilidad establecidas en la legislación vigente.

Los elementos del Sistema General Viario ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

Artículo 102. Zonas de protección del SGV.

1. A ambos lados de las carreteras se establecen varias zonas de protección, de anchura variable, que constituyen su zona de protección y en las que no podrá efectuarse construcción, obras u ocupación alguna sin autorización del Organismo Titular o administrador de la vía. Dichas zonas de protección se definen en el Título II de la presente normativa urbanística de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial vigente.

Por lo que se refiere los caminos, serán de aplicación las limitaciones de uso que les sean de aplicación y, en su defecto, la zona de protección será de 10 m, medidos desde el eje del camino.

La zona de protección de las vías de comunicación que constituyan propuesta de planeamiento, estará constituida por la expresamente señalada en el Plan y en ellas se prohíbe toda edificación o uso que no sea el asignado por el plan. Una vez construida la vía propuesta de que se trate, será de aplicación lo dispuesto en los números anteriores.

Artículo 103. Sistema Local de Comunicaciones (SLV). Definición.

Constituido por los restantes elementos del Sistema Viario no incluidos como parte del Sistema General; comprende la red viaria interna de los núcleos urbanos, integrada por avenidas, calles y plazas, formadas éstas por calzadas, aceras y paseos peatonales.

En los planos de ordenación se grafían los elementos existentes y los de nueva ordenación tanto en suelo urbano como, en su caso, en el suelo urbanizable.

Artículo 104. Titularidad y dominio del SLV.

Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de alguno de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas de Conservación correspondientes.

Los espacios restantes susceptibles de utilización como sistema local viario que se encuentren situados en parcelas que el Planeamiento califica como edificables por ser sobrantes de edificación, podrán ser de titularidad y dominio privado si forman parte de la propiedad horizontal de los inmuebles a que dan servicio. No obstante, si desde ellos se accediera a diferentes propiedades catastrales habrán de pasar a titularidad y dominio público.

Artículo 105. Desarrollo y programación del SLV.

En suelo urbano y urbanizable ordenado, los Planes Especiales y Estudios de Detalle completarán la ordenación del PGOU en suelo urbanizable sectorizado, serán los Planes Parciales de Ordenación los que completen y precisen la ordenación de la red viaria en el ámbito de su sector y en suelo urbanizable no sectorizado se complementarán por el Plan de Sectorización y, en su caso, por el Plan Parcial de Ordenación que lo desarrolle.

Su programación, ligada a la ejecución de unidades de ejecución o actuaciones urbanizadoras no integradas en el suelo urbano y urbanizable ordenado y a la redacción de Planes de Sectorización y Planes Parciales de Ordenación y ejecución de los mismos en suelo urbanizable no sectorizado y sectorizado respectivamente, se determina en los apartados correspondientes de esta Normativa Urbanística.

Artículo 106. Condiciones de uso del SLV.

El uso exclusivo será el de red viaria. No obstante, en las áreas peatonales podrán autorizarse los usos recreativos, socio-culturales y comerciales, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

Artículo 107. Urbanización del SLV.

1. La realización de las obras de los elementos de nueva creación y la modificación o reparación de los existentes se hará de acuerdo con los Proyectos de Urbanización que se redacten.

2. En todo caso, se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU y a las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

Artículo 108. Sección tipo de viales.

Los nuevos viales grafiados por este Plan en los planos de ordenación y la mejora de los ya existentes prevista en los mismos se ajustarán a las secciones que para los distintos tipos se determinan en dichos planos.

En los demás casos se ajustarán a las determinaciones establecidas en las Normas Técnicas de Urbanización.

CAPÍTULO 3

SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 109. Definición y tipos.

Constituido por el conjunto de elementos destinados al servicio público para la realización de actividades formativas, asistenciales, culturales, recreativas y, en general, todas las que posibilitan el desarrollo de la personalidad humana en forma colectiva, en el medio urbano. Está integrado por el Sistema General de Equipamiento que se complementa, a su vez, por el Sistema Local correspondiente.

Artículo 110. Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGE). Definición.

Está constituido por todos los elementos que se grafían en los planos de ordenación de este PGOU como SGE.

Artículo 111. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGE.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderá al organismo o entidad que la ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación y sin perjuicio de las transmisiones de propiedad que, legalmente, se efectúen.

Artículo 112. Planeamiento y programación del SGE.

El desarrollo de los sistemas generales de equipamiento se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos en su ficha correspondiente.

Artículo 113. Urbanización del SGE.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

Los elementos del Sistema General de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

Artículo 114. Zonas de protección del SGE.

Conforme a la normativa vigente (Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria) se establece en torno al cementerio existente una zona de protección de 50 metros de anchura, libre de toda construcción, que podrá ser ajardinada.

La zona de protección podrá reducirse o eliminarse de forma justificada, previo informe de evaluación de impacto en salud de la Consejería competente en materia de salud.

Cualquier modificación en la zona de protección, tanto si afecta a la clasificación, a la categoría o al uso del suelo, estará sometida igualmente a informe de evaluación de impacto en salud.

La delimitación de la zona de protección no conlleva la situación de fuera de ordenación de edificaciones existentes legalmente construidas.

Artículo 115. Sistema Local de Equipamiento Comunitario (SLE). Definición.

Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de ordenación del PGOU, que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que las desarrollen.

Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por el PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.

Artículo 116. Titularidad, dominio y organismo actuante del SLE.

La titularidad y dominio de los elementos existentes corresponderán al organismo o entidad privada, que lo ostenta en la actualidad, en tanto no se altere el destino de la instalación, y sin perjuicio de las transferencias de propiedad que, legalmente, se efectúen.

En todos los elementos de nueva ordenación en que no se señale lo contrario ésta será siempre pública, sin perjuicio de las concesiones que se otorguen.

Artículo 117. Planeamiento y Programación del SLE.

Ningún elemento del Sistema Local de equipamiento estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

Su programación queda integrada en la de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, de suelo urbanizable y de actuaciones urbanizadoras no integradas previstos.

Artículo 118. Condiciones de uso del SLE.

En cuanto a los elementos ya existentes regirá en particular para cada uno de ellos, la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma.

Para los elementos de nueva ordenación regirán igualmente tales normativas específicas además de las restricciones que sobre las mismas establezcan los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación que los determinan.

Artículo 119. Urbanización del SLE.

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten con arreglo a lo dispuesto por los Planes Especiales o Planes Parciales de Ordenación a cuya ejecución correspondan, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización del presente PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

Los elementos del Sistema Local de Equipamiento ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

CAPÍTULO 4

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 120. Definición y tipos.

Destinado al uso de espacios libres en general que incluye parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales.

Está constituido por el Sistema General de Espacios Libres (SGEL) que se complementa por el Sistema Local correspondiente (SLEL).

Artículo 121. Sistema General de Espacios Libres (SGEL). Definición.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que se grafían en el plano de ordenación del presente PGOU.

Artículo 122. Planeamiento y programación del SGEL.

La ejecución de los elementos de nueva ordenación se desarrollará bien directamente bien a través de un plan especial si se especifica en su ficha correspondiente.

Artículo 123. Condiciones de uso del SGEL.

Los usos específicos, que se admiten en cada uno de los elementos, son aquellos propios de su definición y los complementarios que pueden realizarse simultáneamente en ellos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

En los Proyectos o Planes Especiales que se redacten, en su caso, para los elementos de nueva ordenación se determinará, de forma precisa, la normativa específica por la que se regirá cada uno de ellos con arreglo, en todo caso, a la que se expresa en este apartado.

Artículo 124. Urbanización del SGEL

La realización material de los elementos de nueva ordenación se ajustará a los Proyectos Técnicos que se redacten, debiendo cumplir las condiciones exigidas en las Normas Técnicas de Urbanización de este PGOU que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

Los elementos del Sistema General de Espacios Libres ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

Artículo 125. Sistema Local de Espacios Libres (SLEL). Definición.

Constituido por los restantes elementos del Sistema que no han sido incluidos como parte del General y se utilizan, por tanto, a escala menor.

Se grafían, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de ordenación de este PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.

Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.

Artículo 126. Titularidad y dominio del SLEL.

Todos los elementos de este Sistema habrán de ser de titularidad y dominio público municipal, sin perjuicio de que los particulares puedan ejercer el mantenimiento de algunos de ellos mediante la creación de las Entidades Urbanísticas Colaboradoras de Conservación correspondientes.

Se admite la titularidad privada en los espacios grafiados como espacios libres de uso privado en los planos de clasificación y calificación de suelo.

Artículo 127. Planeamiento y programación del SLEL.

Ningún elemento del Sistema Local de espacios libres estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

Su programación queda integrada en la de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, de suelo urbanizable y de actuaciones urbanizadoras no integradas previstos.

Artículo 128. Condiciones de uso del SLEL.

Los usos que se admiten son aquellos propios de su definición y los complementarios que, simultáneamente, pueden realizarse en aquéllos. Dichos usos se regulan en el Título III de la presente normativa urbanística.

En el caso de áreas de juego para niños, el uso dominante, y exclusivo, será el que indica su propia definición. Sólo se admitirán, además de estos, los usos estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

CAPÍTULO 5

SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

Artículo 129. Definición y tipos.

1. Se denomina así al conjunto de infraestructuras destinadas al servicio de la población y las actividades en general y que son las relativas a:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Instalaciones de gestión de residuos sólidos.
- d) Abastecimiento de energía eléctrica.
- e) Redes de comunicaciones electrónicas.
- f) Alumbrado público.

2. Este sistema está constituido por el Sistema General de Infraestructuras y complementado por el Local correspondiente.

Artículo 130. Sistema General de Infraestructuras (SGI). Definición.

Está constituido por los elementos de este Sistema, cuya utilización se ejerce a escala municipal o superior, de los que se grafian los más importantes en los planos de ordenación de este PGOU y se refieren en particular a:

a) Abastecimiento de agua:

Captaciones, almacenamiento (embalses y depósitos), estaciones de tratamiento y conducciones de abastecimiento a los núcleos y las generales internas de los mismos.

b) Saneamiento:

Colectores generales de los núcleos, estaciones de depuración y vertidos.

c) Eliminación de residuos sólidos:

Instalaciones de gestión de residuos sólidos.

d) Abastecimiento de energía eléctrica:

Centros de producción, subestaciones, redes de distribución y transporte de Alta Tensión (más de 1 kV) y centros de transformación.

e) telefonía y telecomunicaciones:

Antenas, centrales de servicio y redes principales de distribución.

f) Alumbrado público.

Artículo 131. Titularidad, dominio y organismo actuante del SGI.

La titularidad y dominio corresponderá al organismo o entidad que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público.

Artículo 132. Planeamiento y programación del SGI.

Para desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger así como establecer la ordenación detallada de los sistemas generales de infraestructura se realizará bien directamente bien a través de un plan especial en los términos previstos, en su caso, en su ficha correspondiente.

Artículo 133. Condiciones de uso del SGI.

Regirá para cada uno de los elementos que componen este Sistema General, la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según la que determine el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 134. Urbanización del SGI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a las condiciones fijadas en las Normas Técnicas de Urbanización que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente y, en su caso, la legislación sectorial sobre aguas residuales.

Los elementos del Sistema General de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

Artículo 135. Zonas de protección del SGI.

Se definen a continuación, para alguno de los elementos del sistema, las condiciones que afectan a los terrenos colindantes a los mismos. Dichas condiciones se refieren, en particular, al Suelo No Urbanizable ya que en suelo urbano y apto para urbanizar serán fijadas por las respectivas normativas de este planeamiento general o de los Planes Parciales de Ordenación o Especiales que la desarrollen.

a) Captaciones de agua potable:

a.1) Será de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y demás legislación vigente o normativa que las sustituya.

En todo caso los instrumentos de desarrollo que ordenen ámbitos colindantes con los depósitos de abastecimiento o las captaciones existentes determinarán un perímetro de protección a efectos de no establecer usos que puedan afectar a dichas infraestructuras.

a.2) Sin perjuicio de las servidumbres legales o las que puedan imponerse por el Organismo competente en materia de Aguas, ninguna actuación podrá afectar al curso, caudal o calidad de las aguas captadas salvo autorización expresa en contrario por la Administración competente.

a.3) Se prohibirán los vertidos de aguas residuales y los vertederos incontrolados de residuos sólidos que puedan afectar a las captaciones de agua potable de los núcleos urbanos.

a.4) La situación particular de cada sistema de captación implicará la adopción de las medidas de protección pertinentes por parte del Organismo competente. En todo caso, la entidad pública o privada responsable de la construcción de la captación deberá instalar las medidas de protección adecuadas y señalar de forma visible para su identificación como punto de captación de agua destinada al abastecimiento de la población, según establezca la autoridad sanitaria, con el fin de evitar la contaminación y degradación de la calidad del agua.

b) Conducciones de agua potable.

b.1) Como norma general, serán de aplicación la Ley de Aguas, el Reglamento y el Real Decreto anteriormente citados o normativa que los sustituya.

b.2) El Organismo competente en materia de Aguas establecerá las servidumbres y limitaciones precisas y sólo se autorizarán edificaciones a una distancia inferior a 5 m del eje del sistema en casos muy justificados. En cualquier caso, los residuos líquidos o sólidos de usos próximos serán vertidos de manera que no produzcan riesgos de contaminación.

b.3) No podrán efectuarse operaciones de ningún tipo en las conducciones a que se refiere el párrafo anterior sin autorización de la administración competente.

b.4) Por lo que se refiere a depósitos de almacenamiento y regulación del agua potable así como a otras instalaciones de la misma entidad las medidas de protección estarán en función de la accesibilidad y de los riesgos, resultando en cualquier caso las mismas especificaciones y limitaciones referidas a las conducciones. La distancia de 5 m se entenderá referida al perímetro de la infraestructura considerada.

c) Instalaciones de saneamiento.

c.1) Las normas de protección para este Sistema se entenderán en general en sentido contrario, es decir, lo serán de protección de otras instalaciones, edificaciones, etc. previamente existentes o previsibles. De todas formas serán de aplicación las leyes y normas sobre Aguas y Vertidos.

c.2) Los elementos comprendidos en este Sistema serán colectores de ámbito general y sus instalaciones terminales: depuradoras, emisarios, etc.

c.3) En particular, las distancias de edificación a elementos existentes o previstos será superior a 5 m.

d) Producción y/o distribución de energía eléctrica: Alta Tensión.

Será de aplicación la legislación sobre Ordenación del Sistema Eléctrico vigente.

e) Instalaciones de Combustibles.

e.1) Con carácter general, será de aplicación la legislación ambiental vigente, cuyas normas de protección se entienden en sentido contrario, es decir, de protección de otros usos con respecto de ellas.

e.2) Además serán de aplicación el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles (Decreto 2913/1973, de 26 de octubre), el Reglamento de Redes y acometidas de combustibles gaseosos (O.M. de 18 de noviembre de 1974) e Instrucciones complementarias o normativa que las sustituya.

e.3) Serán también de aplicación todas las disposiciones referentes a la producción, almacenamiento, distribución, gestión, etc., de combustibles gaseosos, líquidos y sólidos.

e.4) En cualquier caso la ejecución de una edificación próxima a una instalación de este tipo deberá prevenir el riesgo de incendio.

e.5) En particular, la distancia de edificación a oleoductos y similares será de 10,00 m al eje del sistema como mínimo.

Artículo 136. Sistema Local de Infraestructuras Urbanísticas (SLI). Definición.

Constituido por todos los elementos de este Sistema que por utilizarse a escala local no han sido incluidos en el Sistema General y se refieren al servicio de las edificaciones y actividades urbanas en general en materia de:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Saneamiento.
- c) Abastecimiento de energía eléctrica en alta o baja tensión.
- d) Alumbrado público.
- e) Abastecimiento de combustibles gaseosos.
- f) Redes de comunicaciones electrónicas.

Se grafian, tanto los existentes como los de nueva ordenación, en los planos de ordenación de este PGOU que se completarán con los de los Planes Parciales de Ordenación que la desarrollen.

Aquellos de nueva ordenación que se determinan directamente por este PGOU lo son a fin de ser incluidos en Unidades de Ejecución o Actuaciones urbanizadoras no integradas que posibiliten su obtención.

Artículo 137. Titularidad y dominio del SLI.

La titularidad y dominio corresponden al organismo o entidad privada que lo ostenta en la actualidad, siendo en su mayoría de dominio y uso público (los casos a, b, y d del artículo anterior).

Los particulares podrán ejercer la conservación y mantenimiento de algunos de estos servicios, para lo que habrán de constituirse las correspondientes Entidades de Conservación.

Artículo 138. Planeamiento y programación del SLI.

Ningún elemento del Sistema Local de infraestructuras estará sometido a planeamiento previo a su ejecución. Sin embargo, los que provienen de ámbitos de suelo urbano no consolidado, de sectores de suelo urbanizable sectorizado o no sectorizado, necesitarán previamente a su ejecución, la redacción del planeamiento de desarrollo determinado para cada uno de ellos.

Su programación queda integrada en la de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, de suelo urbanizable y de actuaciones urbanizadoras no integradas previstos.

Artículo 139. Condiciones de uso del SLI.

Regirá para cada uno de los elementos la normativa específica del tipo de instalación de que se trate, según lo establecido por el Organismo que ostente el dominio sobre la misma.

Artículo 140. Condiciones de urbanización del SLI.

La realización material de los elementos de nueva ordenación, así como las modificaciones de los ya existentes, se ajustarán a los Proyectos técnicos que se redacten con arreglo a las Normas Técnicas de Urbanización de este planeamiento y a las condiciones que para la edificación tiene la zona donde se enclaven que, en todo caso, respetarán las prescripciones sobre accesibilidad de la legislación vigente.

Los elementos del Sistema Local de Infraestructuras ya existentes deberán adaptarse gradualmente a los parámetros de accesibilidad previstos en la legislación vigente.

Las obras estarán sujetas a la concesión de licencia municipal.

TÍTULO QUINTO

NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 141. Tipos de edificación.

1. Las edificaciones, en función de la disposición morfológica de las mismas con respecto a la red viaria o espacios libres de uso público, se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones alineadas: Son aquellas que están obligadas a disponer su línea de fachada en situación prefijada por el Planeamiento con respecto al límite de separación entre el espacio libre público y el edificable (público o privado). Cuando ambas líneas coinciden se les llama edificaciones alineadas a vial.

b) Edificaciones no alineadas: Son aquellas que han de disponer su línea de fachada a una distancia mínima del límite espacio libre público-espacio privado, sin que ambas líneas hayan de ser paralelas y pudiendo, en cualquier caso, superar la distancia antes citada.

2. En función de la situación de la edificación en la parcela con respecto a los linderos de las edificaciones colindantes se dividen en dos grandes grupos:

a) Edificaciones adosadas a medianeras: Son aquellas que, preceptivamente, han de disponerse haciendo llegar la edificación hasta los linderos medianeros al menos en la primera crujía desde la línea de fachada.

b) Edificaciones exentas o aisladas: Son aquellas que, preceptivamente, han de separarse de las medianerías colindantes, una distancia denominada «separación a linderos».

Artículo 142. Tipos de obras de edificación.

1. Las obras de edificación que se pueden ejecutar se refieren a uno o varios de los siguientes tipos.

a) Obras de conservación o reparación. Son aquellas que están justificadas para el mantenimiento del edificio en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, pero conservando la totalidad de sus partes estructurales, constructivas, de distribución y ornamentales.

b) Obras de restitución. Son aquellas que tienen por objeto la reposición de alguna parte o elemento característico del edificio que había desaparecido o sido sustituido por otro no adecuado.

c) Obras de consolidación. Son las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de los elementos dañados y con peligro de ruina, para asegurar la estabilidad del edificio.

d) Obras de restauración. Son aquellas que están justificadas para recuperar las condiciones originales de un edificio, con reparación o reposición de elementos e instalaciones de modo que quede asegurada su estabilidad y buen funcionamiento.

e) Obras de rehabilitación. Son aquellas destinadas al acondicionamiento de un edificio para mejorar o cambiar el uso.

f) Obras de reforma. Cualquier trabajo u obra en un edificio existente distinto del que se lleve a cabo para el exclusivo mantenimiento del edificio.

g) Obras de ampliación. Son aquellas en las que se incrementa la superficie o el volumen construidos.

h) Obras nuevas. Son aquellas de nueva construcción que además de las de nueva planta, pueden referirse a las que se ejecutan sobre edificios existentes para su reconstrucción, sustitución o ampliación.

i) Obras de demolición. Son aquellas que pretenden el derribo o desaparición del edificio total o parcialmente y que, en su caso, puede ser reconstruido.

j) Obras exteriores. Son aquellas que se refieren a las fachadas o espacios de fuera de los edificios, sin modificar su estructura resistente.

k) Obras interiores. Son aquellas que se refieren a los espacios o elementos interiores de los edificios, sin modificar la fachada.

Artículo 143. Accesibilidad.

En la redacción de Proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

CAPÍTULO 2

NORMAS DE PARCELA Y EDIFICACIÓN

Artículo 144. Condiciones relativas a la parcela y la edificabilidad.

1. Definiciones:

a) Manzana. Es una posible unidad de referencia, formada por parcelas urbanas adosadas por sus linderos, cuyos límites físicos son redes viarias o áreas libres. Manzana cerrada es aquella que se encuentra consolidada en todo su perímetro por edificaciones adosadas a sus linderos laterales, dejando en cada parcela un patio trasero. Manzana cerrada densa es la formada por edificaciones adosadas tanto a sus linderos laterales como traseros reduciéndose los patios traseros a meros patios de luces. Manzana abierta es la que posee un espacio interior a la manzana de uso público, comunicado con la red viaria exterior en tramos no consolidados de su perímetro, en condiciones tales que da al espacio interior un carácter abierto. En las manzanas semiabiertas el espacio interior público está parcialmente comunicado con el exterior y no tiene el carácter de abierto.

b) Parcela. Es el terreno deslindado como unidad catastral y caracterizado por su superficie.

c) Condiciones de la Parcela. Las condiciones que debe de cumplir una parcela para poder ser edificable son de aplicación para obras de nueva edificación y se detallan en las Normas Particulares para el Suelo Urbano y el Urbanizable.

d) Relación entre edificación y parcela. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

e) Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

f) Superficie de la parcela. Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

g) Parcela Mínima. Es la superficie mínima de parcela que deben cumplir las parcelaciones que desarrollen el PGOU.

h) Solar. Es la parcela que puede ser edificable al cumplir las siguientes condiciones:

I. Condiciones de Planeamiento: Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento que el PGOU o instrumentos posteriores señalen y determinadas las alineaciones y rasantes.

II. Condiciones de Urbanización: La parcela estará emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras, disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

III. Condiciones de gestión: La parcela cumplirá todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el PGOU o las figuras de planeamiento que los desarrollen.

IV. Condiciones Dimensionales: La parcela deberá satisfacer las condiciones de linderos y de superficie de parcela que se señalan en las Normas Particulares de este PGOU o los instrumentos que la desarrollen.

i) Edificabilidad. Es el máximo techo edificable por unidad de superficie. Se expresa en m^2t/m^2s (metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo). Se llama edificabilidad bruta, a la que se ha de aplicar a Sectores. Se llama edificabilidad neta a la que se aplica a las parcelas edificables netas. Edificabilidad máxima bruta o neta es el valor máximo permitido por la normativa particular.

j) Superficie construible. Es el producto de la edificabilidad por la superficie del Sector, Unidad de Ejecución o parcela. Se expresa en m^2t (metros cuadrados de techo).

k) Superficie construida computable. Es la suma de las superficies cubiertas en todas las plantas. En todo caso habrá de ser inferior o igual a la superficie construible. Se expresa en m^2t . A efectos del cómputo de dicha superficie se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

k.1. Computarán en un 100% las superficies cubiertas cerradas, los cuerpos salientes cerrados, las terrazas no voladas, las terrazas y porches cubiertos y cerrados por tres lados, la proyección de escaleras por planta, los huecos de instalaciones por planta y los semisótanos destinados a usos diferentes a aparcamientos (siempre que no sea una actividad comercial), trasteros e instalaciones

k.2. Computarán en un 50% la superficie ocupada bajo cubierta en todos sus paramentos que tengan una altura libre menor de 1,50, las superficies sobre rasante descubiertas al menos en dos de sus paramentos verticales, la superficie de los cuerpos volados abiertos así como las plantas sótano cuando se destinen a usos lucrativos salvo que la dotación de aparcamientos no ligados al uso residencial venga exigida por el presente PGOU que no computará.

k.3. No computarán en la medición de la superficie construida las terrazas, porches y cuerpos salientes descubiertos o cubiertos y cerrados en uno de sus lados, los accesos públicos bajo pórticos abiertos, las plantas sótano cuando se destinen a aparcamientos o instalaciones propias al servicio del edificio residencial, equipamientos no comerciales como usos culturales, institucionales o administrativos, galerías de instalaciones, servicio de limpieza o evacuación y conexiones viarias.

Tampoco computarán los sótanos destinados a uso de aparcamiento no vinculado al uso residencial cuando dicha dotación esté exigida por el presente PGOU. En los demás casos, computará en la medición de la superficie construida al 50%.

l) Ocupación. Es el porcentaje entre la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos vuelos y la superficie de la parcela.

m) Ancho de fachada. Es la distancia medida en línea recta de la alineación de fachada de la parcela en cuestión.

n) Anchura media de parcela. Es la media aritmética de las distintas anchuras que tenga la parcela, considerando estas anchuras como paralelas a la alineación de fachada.

o) Fondo edificable de parcela. Es la media aritmética de las distintas profundidades que tenga la parcela, considerando estas profundidades como perpendiculares a la alineación de fachada. En parcelas en esquina, el fondo de parcela será la medición mayor respecto a una de las calles y la anchura la dimensión menor.

p) Densidad. Es el cociente entre el número de alojamientos y la superficie en Has. de una actuación. La densidad máxima global es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea de la actuación. Densidad máxima neta es el número máximo de alojamientos permitidos por cada hectárea neta de la actuación (descontando viales y cesiones).

Artículo 145. Condiciones relativas a la posición de la edificación.

1. Definiciones.

a) Alineación a vía pública. Es la trazada por el planeamiento para marcar el lindero entre la vía pública y la parcela edificable.

Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación a vía pública, esta alineación se denomina alineación de valla a vial.

b) Alineación de la edificación o de fachada. Es la línea en la que se sitúa la edificación respecto al vial o espacio público, que podrá coincidir o no con la alineación a vía pública.

En el caso de edificios alineados, esta alineación es obligada desde el Planeamiento. En los edificios no alineados, ésta ha de disponerse como mínimo a unas distancias de la vía pública o linderos colindantes que se fijen en la Normativa Particular.

c) Alineación interior: Es la que fija los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.

d) Separación a linderos. Es la mínima distancia a la que debe situarse el punto más saliente de la edificación, sea o no utilizable, de los linderos públicos o privados.

e) Perfil Natural. Es el perfil que presenta el terreno en su estado natural, sin alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria que sobre él se realicen.

En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural teórico el recogido en los estudios del medio físico y planos de información de este PGOU.

Se considera así mismo perfil natural el resultante del movimiento de tierras realizado al amparo de proyecto de urbanización o proyecto de dotación de infraestructuras aprobado, y en el que se recojan tales movimientos de tierra y perfiles resultantes.

f) Perfil modificado. Es el perfil que presenta el terreno como consecuencia de los movimientos de tierras procedentes de la ejecución de obra en una determinada sección.

g) Pendiente de un terreno (p). Se denomina pendiente de un terreno, a la expresión porcentual del cociente entre las magnitudes «a» y «b» del siguiente gráfico, correspondiendo a la inclinación de la línea discontinua grafiada en el mismo (Ver gráfico 1).

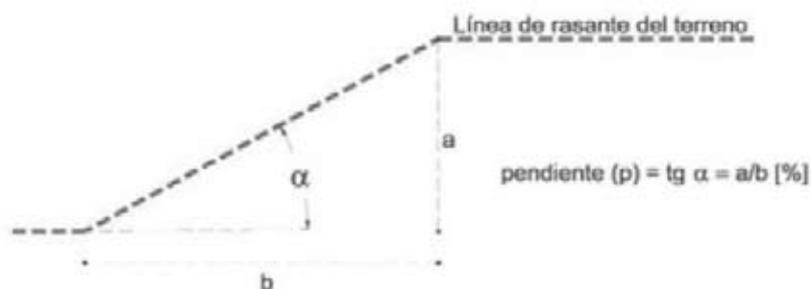


GRÁFICO 1

2. Medición de altura.

a) Plano teórico de rasante. Es el plano teórico de referencia sobre el que medir la altura en las edificaciones que se disponen sobre terrenos con pendiente. Se denomina plano teórico de rasante a la superficie reglada que se apoya como directriz en la línea/s de rasante de fachada/s y en la línea/s de intersección de la fachada opuesta con la superficie del terreno modificado.

b) Línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante.

Cada una de las secciones del plano teórico de rasante, perpendiculares a todas y cada una de las fachadas de la edificación, y respecto a la cual se mide la altura máxima permitida de la edificación (Ver gráfico 2).

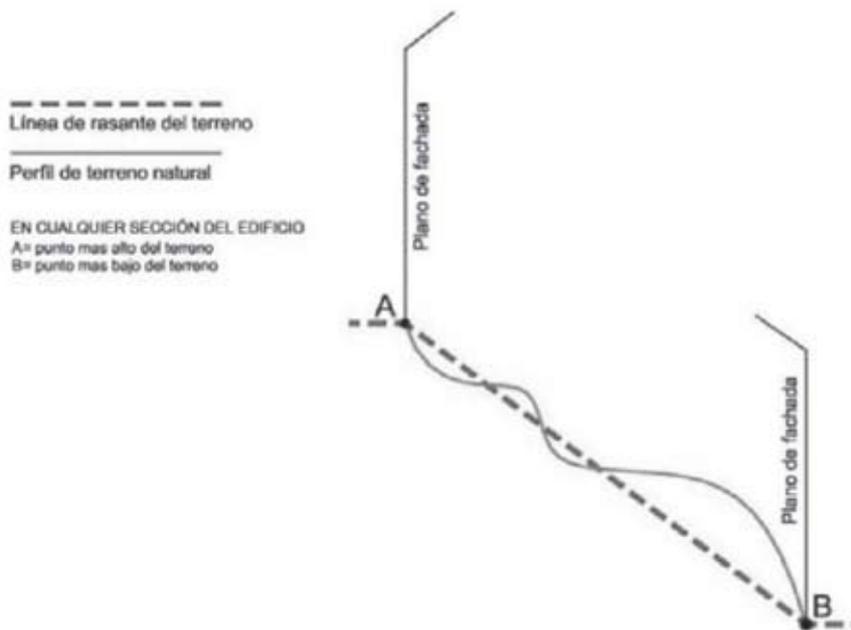


GRÁFICO 2

c) Línea de rasante de fachada. Es la línea de intersección entre el plano teórico de rasante y el de fachada, y respecto a la cual, se mide la altura máxima permitida de la edificación (Gráfico 3).

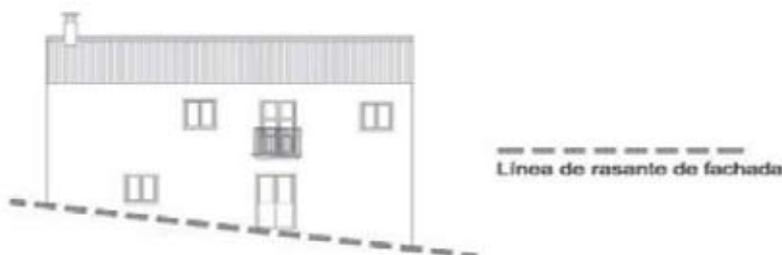
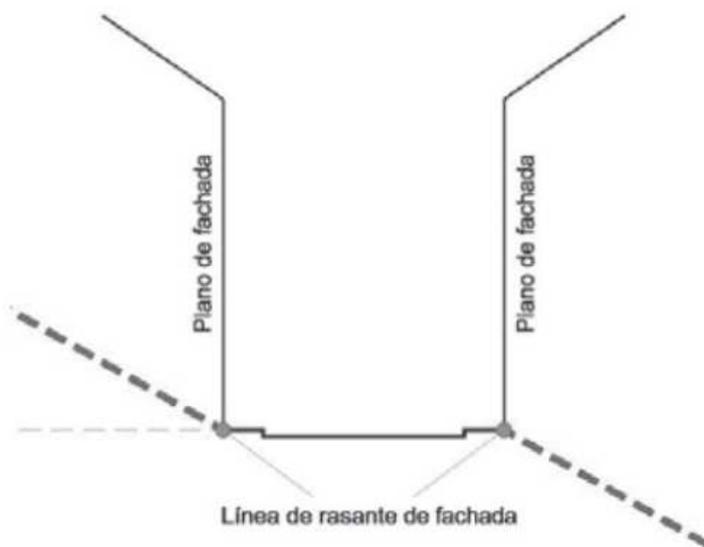


GRÁFICO 3

Para su determinación se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

c.1) Cuando la alineación a vía pública coincide con la fachada, la línea de rasante de fachada es la intersección de la superficie de la acera con el plano vertical de fachada (Ver gráfico 4).



Málaga.

Delegado Territorial,
Adolfo
Moreno
Carrera

GRÁFICO 4

c.2) Cuando la alineación a vía pública es diferente de la fachada se considerará línea de rasante de fachada a la intersección del plano vertical de fachada con la superficie libre delantera en contacto con la edificación (Gráfico 5) siempre que ésta se encuentre a cota inferior, igual o superior con un máximo de 1,50 m de la definida en el párrafo anterior.

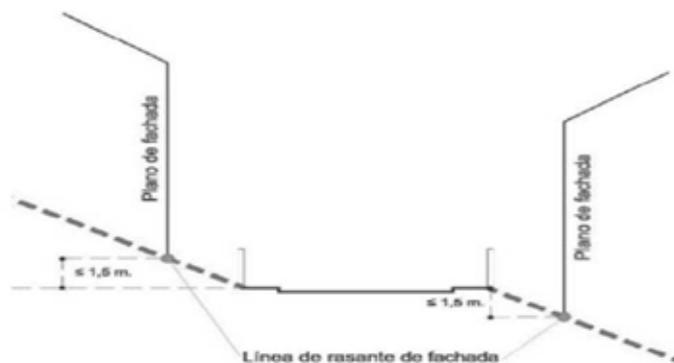


GRÁFICO 5

Cuando la diferencia de cotas es mayor de 1,50 m se considerará línea de rasante de fachada la intersección del plano vertical de fachada con la superficie situada a una cota de 1,50 m respecto a la superficie de la acera.

c.3) En cualquier caso no se permitirán modificaciones que, alterando el signo de la pendiente natural del terreno, se acojan al precepto expresado en el Gráfico 6.

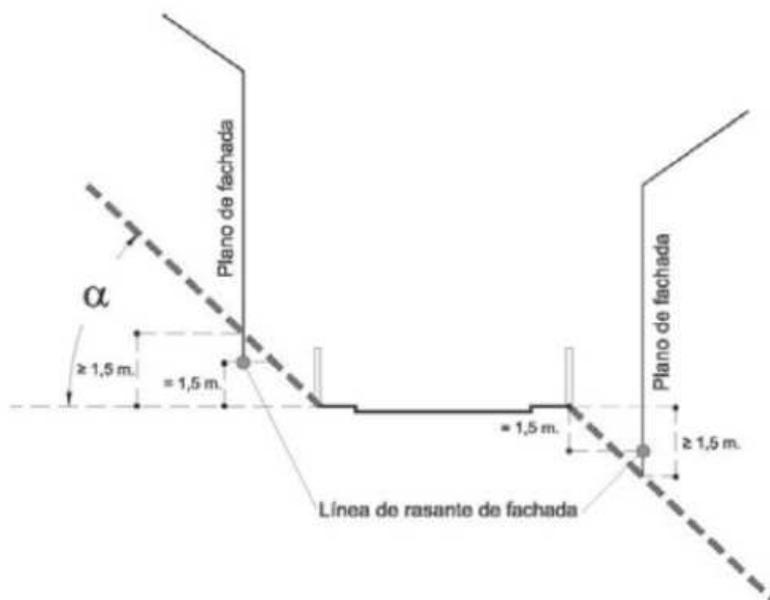


GRÁFICO 6

d) La altura máxima edificable es la que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros particulares de cada ordenanza de edificación. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Estos dos conceptos, altura y número máximo de plantas se han respetar conjuntamente.

En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

e) La cota inferior de referencia será el punto desde el que se realizará la medición de alturas en cada una de las líneas de rasante de fachada y línea de rasante del terreno (sección) respectivamente.

3. Criterios para la medición de alturas.

La medición de altura se realizará desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con la cara superior del último forjado.

En el caso de forjados inclinados o cubiertas singulares de edificaciones, la altura del edificio se medirá desde la cota inferior de referencia hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta, definiéndose en las ordenanzas particulares altura de cornisa y altura de coronación máximas.

La altura edificable fijada en la Normativa Particular se medirá verticalmente en el encuentro de los planos de todas y cada una de las fachadas y secciones del edificio respecto a línea de rasante de fachada y la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante.

Se establecerán cuantas secciones sean necesarias para controlar la altura máxima edificable (h) en los supuestos más desfavorables.

En ningún caso se permitirán en cada parcela y en edificación paramentos continuos de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza. Excepcionalmente, en edificaciones escalonadas, se permitirá superar en una altura la máxima permitida en los alzados interiores del edificio.

a) Respecto a la línea de rasante de fachada (medición de altura en el plano de fachada):

a.1) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es igual o menor que 1,50 metros, la altura máxima edificable se medirá en el punto medio de la fachada (Gráfico 7).

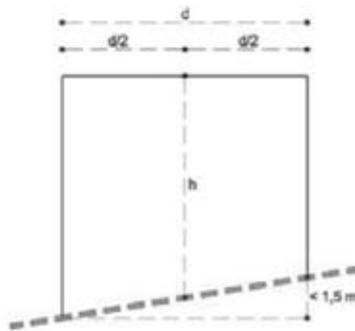


GRÁFICO 7

a.2) Si la línea de rasante de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada, a mayor y a menor cota, es mayor que 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, escalonándose la edificación para cumplir la condición de altura en el punto medio de cada tramo de la fachada (Gráfico 8).

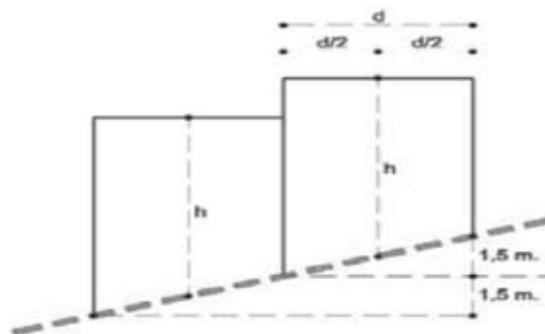


GRÁFICO 8

b) Respecto a la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante (medición de altura en sección):

En función de la pendiente de la línea de rasante del terreno o sección del plano teórico de rasante, será posible efectuar una edificación continua o segregar ésta en diferentes segmentos escalonados, adaptándose a la pendiente del modo que se define en el gráfico siguiente y cuadro adjunto en el que se fijan los parámetros máximos (Gráfico 9).

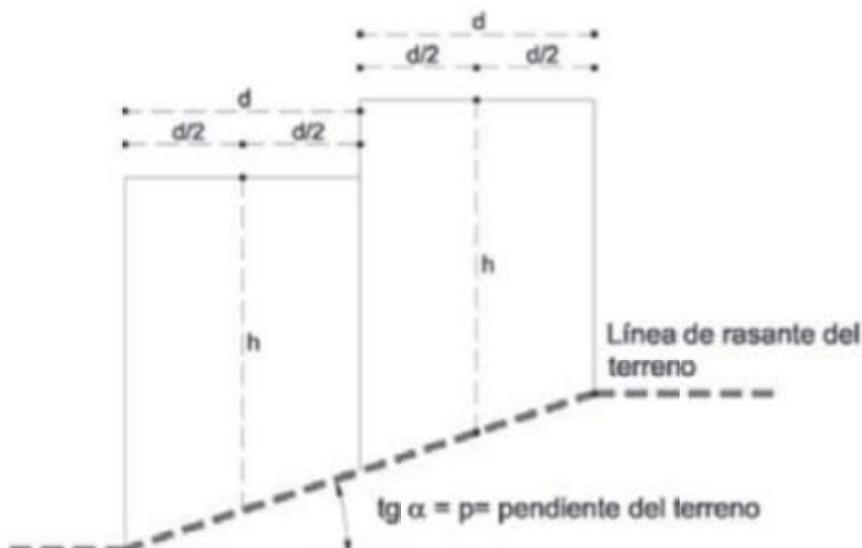


GRÁFICO 9

Para cualquier cuerpo, fachada o sección del edificio se mantendrá este criterio para que el volumen del edificio (a excepción de las construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima edificable) quede comprendido dentro de la envolvente fijada por los parámetros máximos acotados en el gráfico siguiente.

CAPÍTULO 3

NORMAS RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 146. Condiciones relativas al diseño de los edificios.

1. Todas las edificaciones cumplirán los requisitos exigidos por esta Normativa de carácter general y las Normas particulares que la desarrollan para cada suelo y zona en concreto (Ordenanzas).

a) Fondo máximo edificable. Es la máxima distancia posible entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior. Es concepto sólo aplicable a las edificaciones alineadas.

b) Altura máxima edificable. Es la distancia máxima entre la rasante definida en el artículo anterior y la cara superior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 3,50 m sobre la máxima admitida.

c) Altura libre de planta. Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie inferior acabada del techo.

d) Cimentación a vía pública. La cimentación lindante con la vía pública, habrá de asentarse a más de 1 m de profundidad, y no podrá sobresalir de la vertical de la alineación prevista.

e) Planta sótano. Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la rasante definida anteriormente, no computando en la medición de la superficie construida. En cualquier caso el sótano no podrá sobresalir por encima de la rasante una distancia superior a 1,50 m medidos desde ésta a la cara superior del forjado que lo cubre. En caso contrario se le considerará como planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. Se prohíbe la utilización del sótano para uso residencial a menos de 1 m del acerado.

f) Planta baja. Es la situada a nivel de la rasante o ligeramente por encima o debajo de ésta, hasta + 1,50 m de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota respectivamente, que correspondan a la parcela. Se permiten entreplantas en los siguientes supuestos y con las condiciones expresadas a continuación:

I. Uso no residencial del local donde se sitúe y vinculación de la entreplanta al mismo sin acceso independiente.

II. Separación superior a 2,00 m de la fachada de la edificación.

III. Ocupación máxima del 25% de la planta del local en que se ubiquen.

g) Plantas altas. Son las situadas por encima de la planta baja.

h) Retranqueos de fachada. Se llama retranqueo a la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada.

i) Vuelos. Se denomina vuelo al cuerpo saliente de edificación que sobrepasa la alineación de fachada. Se permiten exclusivamente en las plantas altas de las edificaciones alineadas, vuelos abiertos en todo su perímetro con las condiciones que se marcan en la Normativa Particular. No se permiten los vuelos cerrados, aunque excepcionalmente se permiten los acristalados (miradores o cierros). La ménsula máxima permitida del vuelo será en cualquier caso de 0,60 m retranqueado del bordillo de la acera en las edificaciones alineadas al vial con un canto inferior a 0,15 m. Tendrán un máximo de un tercio de la longitud de frente de vuelo en fachada dependiendo de la normativa particular.

j) Elementos salientes de edificación. Aquellas partes de la edificación o elementos adosados a ellas que, no siendo habitables ni ocupables, sobresalen de los puntos de fachada de la misma. En función de su uso se dividen en diferentes tipos que se regulan a continuación:

I. De protección (aleros, cornisas, marquesinas, toldos, etc.). Podrán disponerse a altura superior a 3,00 m de la rasante de la superficie adyacente al paramento de fachada.

II. De Instalaciones (bajantes, canalones, conductos de instalaciones, etc). Podrán situarse en fachada estos elementos con la condición de no sobrepasar el plano de paramento en más de 15 cm.

III. De composición y ornato (molduras, impostas, zócalos, etc). Podrán disponerse estos elementos compositivos sobresalientes del plano de fachada con un máximo de 15 cm. En plantas bajas de edificios alineados a vial el máximo será de 10 cm en aceras mayores de 1,00 m y 5 cm en las de dimensión inferior.

IV. Anuncios. Los anuncios y rótulos comerciales se podrán situar en el límite material del plano de fachada correspondiente al comercio o local que se anuncie, sujeto a las Condiciones Estéticas o de Composición y, en ningún caso por encima del remate del edificio. Las fachadas están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento determine a fines públicos.

k) Zonas de uso comunitario. Cualquiera que sea su destino deberán ser accesibles y cumplir con las prescripciones de la Ley 1/999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad de Andalucía y del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

l) Vallas de obra. En cualquier tipo de obra que dé a vía pública, se colocará una valla de 2 m de altura, con las condiciones de posición y regularidad que fijen los servicios técnicos municipales, entendiéndose que la ocupación de vía pública concedida es siempre con carácter provisional en tanto dura la obra. Si la obra fuera interrumpida o transcurriese más de un mes sin dar comienzo a la misma, serán retiradas las vallas que ocupen la vía pública, manteniéndose las restantes.

m) Patios y conductos de ventilación. A los efectos de determinar las condiciones de estos elementos y teniendo en cuenta que la altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica, se establecen las siguientes categorías:

I. Patio de manzana. Es aquel rodeado por edificaciones pertenecientes a distintas propiedades catastrales e incluso a diferentes comunidades de propietarios, siendo su uso común a todas ellas. Las dimensiones mínimas absolutas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de 30 m de diámetro, siendo el lado mínimo del polígono formado por paramentos que lo delimiten de 15 m.

II. Patio de parcela. Es aquel delimitado por edificaciones pertenecientes a la misma propiedad catastral o comunidad de propietarios y, en su caso, por los linderos de dicha propiedad. Sus dimensiones mínimas serán tales que en su interior se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a la altura de la mayor de las edificaciones que lo limitan con un mínimo absoluto de 6,00 m, o al ancho de la calle por la que tiene el acceso principal del edificio. La dimensión mínima del lado del polígono formado por los paramentos que lo rodean será de 1/2 del diámetro antes citado con mínimo absoluto de 3,00 m. En el caso particular de parcelas estrechas y profundas, en que no se pueda cumplir el ancho, la otra dimensión será tal que el patio resultante tenga una superficie mayor o igual de $H \times H$ siendo H la altura mayor de las edificaciones.

III. Patio de luces. Es aquel que, situado dentro de la parcela y delimitado de modo análogo al anterior, no satisface las condiciones dimensionales de aquél, aunque sí las que a continuación se expresan: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. La distancia mínima del hueco practicado en un paramento, medida perpendicularmente al mismo, hasta el opuesto será superior a 1/3 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo rodean. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 3 m.

IV. Patio de ventilación. Es aquel cuyas dimensiones son tales que cumplen las siguientes condiciones: El diámetro del círculo inscrito será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El lado mínimo del polígono delimitado por los paramentos que lo rodean será superior a 1/4 de la altura de la mayor de las edificaciones que lo circunden. El mínimo absoluto para ambos parámetros será de 2,00 m.

V. Patio tradicional. Es aquel que partiendo desde planta baja, está rodeado por la edificación, al menos en los 3/4 partes de su perímetro y no puede abrirse a la calle, salvo en planta baja a través de zaguán. Quedará separado de la línea de fachada una distancia superior a 4 m y cumplirá las dimensiones mínimas del patio de parcela, contando la altura de edificación desde la solera de planta baja.

VI. Patinillo. Es aquel cuyas dimensiones son tales que el diámetro del círculo inscrito y el lado mínimo del polígono que lo circunda son superiores a 1/5 de la altura de la mayor de las edificaciones colindantes con un mínimo absoluto de 1,20 m.

VII. Patios abiertos a fachadas. Donde las ordenanzas particulares lo permitan, cumplirán las siguientes condiciones: la longitud L. del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 m. La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media del frente abierto de fachada, cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o cuarto de estar.

No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

VIII. Conductos o chimeneas de ventilación forzada (shunts). Son aquellos conductos mediante los cuales se realiza la ventilación de espacios que no disponen de otra alternativa o bien precisan aireación suplementaria que no puede conseguirse con la simple apertura de huecos a patios o espacios exteriores.

Deberán cumplir la normativa específica para este tipo de ventilación.

IX. Construcciones en los patios: no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas en la Normativa Particular. El planeamiento que desarrolle el PGOU podrá señalar en su ordenación, la localización

de edificaciones destinadas a usos de equipamiento o de dotación de los edificios en el interior de los patios de manzana. Los linderos de las parcelas podrán cerrarse en el patio, con muros de fábrica de una altura máxima de 3 m.

X. Cubrición de patios: será posible la cubrición de patios con claraboyas y lucernarios translúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral o central que permita una superficie mínima de ventilación superior a un 20% de la del patio.

CAPÍTULO 4

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS

Artículo 147. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos.

1. Programa mínimo. Todo alojamiento deberá cumplir el siguiente programa mínimo:

- a) Salón-comedor.
- b) Cocina.
- c) Un dormitorio.
- d) Baño.

Este programa mínimo se podrá ejecutar de forma compartimentada o en espacio único. En este último caso, los usos anteriores se incluyen en una única unidad espacial a excepción del baño.

2. Superficie útil. Superficie útil de una dependencia es la del suelo contenido dentro del perímetro definido por los paramentos interiores de los muros o paredes que la delimiten siempre que la altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

Superficies útiles y condiciones dimensionales de las dependencias.

I) Comedor. Todo comedor tendrá una superficie útil superior a los 8 metros cuadrados. Se podrá inscribir un círculo de 2,50 m de diámetro.

La superficie mínima en función del número de dormitorios la siguiente:

Núm. dormitorios:	1	2	3	4
-------------------	---	---	---	---

Sup. mínima (m ²):	14	16	18	20
--------------------------------	----	----	----	----

II) Cocina. En función del número de dormitorios las superficies útiles mínimas son:

Núm. dormitorios:	1	2	3	4
-------------------	---	---	---	---

Sup. mínima (m ²):	5	6	8	10
--------------------------------	---	---	---	----

Se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.

Si no existiese espacio destinado a lavadero-tendedero se podrá integrar en la cocina siempre que ésta tenga una superficie mínima de 7 m².

III) Comedor-cocina. En caso de agrupar estas dependencias la superficie útil del espacio resultante será de 16 m² y se podrá inscribir un círculo de 1,60 m de diámetro.

IV) Dormitorio. En todos los alojamientos existirá un dormitorio cuya superficie mínima será de 10 metros cuadrados. El Diámetro del círculo inscribible será de 2,60 m en dormitorio doble y 1,80 en dormitorio sencillo.

En el caso de que existan dos dormitorios uno de ellos tendrá una superficie mínima de 9 m² y el otro de 6 m².

V) Baño. La superficie mínima útil del baño será de 3,40 m². Se podrá inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

VI) Aseo. La superficie mínima del aseo, en el caso de disponerlo, será de 2,00 m². Se podrá inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro.

c) Altura libre mínima de las dependencias. La altura libre, que se medirá desde el enrase superior de solería hasta el cielo raso, será como mínimo, en todas las estancias, de 2,50 m. En el resto de las dependencias será de 2,25 m.

d) Condiciones de distribución de las dependencias. Cada alojamiento, o apartamento, dispondrá de una dependencia de baño cuyo acceso no podrá efectuarse a través de dormitorios o cocina. En los alojamientos con más de un baño, el acceso a los que sobrepasan la unidad podrá realizarse directamente a través de los dormitorios. El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio. El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas ni baños, sino únicamente desde la sala de estar, comedor o pasillo de distribución.

e) Condiciones de los trasteros independientes de las viviendas. Se admitirán como trasteros anejos a las viviendas, los locales destinados a ese fin exclusivo, sin incorporación posible a aquellas, y que tengan un acceso directo desde zonas comunes de circulación del edificio (portales, galerías, etc.). En caso de viviendas unifamiliares el acceso al trastero se realizará desde el exterior. La superficie útil del trastero será como máximo el 15% de la superficie útil de la vivienda a la que está adscrito.

Artículo 148. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras

1. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrá ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrán 1,30 m como mínimo.

Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a B+3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean, al menos, de 1 m² de superficie.

b) La anchura mínima de las huellas de escalones, sin contar su vuelo sobre la tabica, será de 27 cm y la altura máxima de tabica será de 19 cm excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

d) La anchura mínima de las mesetas será de 0,90 m excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.

e) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 0,90 m excepto en las interiores de un alojamiento en que podrá ser de 0,60 m.

f) La altura mínima de pasamanos de escalera será de 0,95 m medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

2. Asimismo, serán de aplicación a todo proyecto de construcción y conservación de edificaciones las determinaciones al efecto contenidas en el Código Técnico de la Edificación CTE.

3. En todo caso se cumplirán, prevaleciendo ante cualquier discrepancia con las determinaciones anteriores, las prescripciones de la Ley 1/999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad de Andalucía, y del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 149. Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias.

1. En función del tipo de patio, definido en el apartado precedente de estas Normas Regulatorias de la Edificación, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

a) Patio de manzana. Podrán ventilar e iluminar a través de él alojamientos completos (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a la vía pública) considerándoseles interiores y admitiéndose como tales.

b) Patio de parcela y Patio tradicional. Podrán ventilar e iluminar a través de él todas las dependencias, incluso la mayor estancia, pero no los alojamientos completos. Aquellos alojamientos cuya mayor estancia se ventile e ilumine desde un patio de parcela se considera interior y como tal se admite.

c) Patio de luces. Podrá ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor.

d) Patio de ventilación. Podrán ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios. Se incluyen las escaleras y zonas comunes.

e) Patinillo. Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros.

f) Chimeneas o conductos de ventilación (shunt). Se podrán ventilar por este medio los baños, aseos y despensas o trasteros, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

2. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte (1/6) de la superficie útil de la misma. Se exceptúan los alojamientos de propiedad vertical, en las que se admite la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galería, que no podrá servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada. El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio (1/3) de la de aquél, y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m. en todo el frente del dormitorio. Se recomienda facilitar la ventilación cruzada mediante montantes, lamas, etc. Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina.

3. Orientaciones: se intentará conseguir que las estancias estén orientadas hacia el sur y el mayor número de dormitorios deberán orientarse hacia los cuadrantes del sur y del este.

4. Tendido de ropa: en todas las viviendas existirá la posibilidad del tendido de ropa al exterior y, en su caso, con protección de vistas desde la calle.

5. Asimismo, serán de aplicación a todo proyecto de construcción y conservación de edificaciones las determinaciones al efecto contenidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 150. Condiciones relativas al diseño de los alojamientos existentes.

1. Los alojamientos existentes no se considerarán en situación de fuera de ordenación por no cumplir las condiciones de diseño anteriormente especificadas, sin perjuicio de que se procure mejorar sus condiciones de habitabilidad.

2. Las obras de mejora o de rehabilitación tenderán a cumplir los parámetros de diseño de los artículos anteriores excepto cuando se justifique la imposibilidad de su cumplimiento.

Artículo 151. Condiciones de seguridad y de aislamiento acústico.

1. Se recomiendan los sistemas constructivos tradicionales formados por muros de carga con luces máximas de forjado de 4,50 m., por ser suficiente para albergar los usos habituales para vivienda, y siempre que se utilicen estructuras de hormigón armado o metálicas, tendrán que estar perfectamente justificadas en el proyecto correspondiente y avaladas por técnico competente.

2. Siempre que sea necesario el uso de cargaderos prefabricados de hormigón resistente y cuando su luz libre sea superior a 1,20 m se requerirá igualmente el aval técnico del profesional competente.

3. Asimismo, serán de aplicación a todo proyecto de construcción y conservación de edificaciones las determinaciones al efecto contenidas en el Código Técnico de la Edificación CTE.

4. El aislamiento acústico en las nuevas edificaciones se adecuará a lo dispuesto en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y que modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 152. Prevención de Incendios y de Acciones Sísmicas.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, se establecen en el Código Técnico de la Edificación CTE que sustituye a las determinaciones de la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI, y también cuantas estuvieran vigentes en la materia, de cualquier otro rango o ámbito. Se deberá cumplir lo establecido en los artículos 26, 51 y 52 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los incendios forestales, sobre las medidas preventivas en las actuaciones y la oblicación de restauración, y lo dispuesto en los artículos 25, 22.1, 23, 29 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Prevención y lucha contra incendios forestales, en lo relativo a zonas de acampada, vías de comunicación, conducciones eléctricas y vertederos de residuos urbanos.

2. El municipio de Cuevas de San Marcos cuenta con un valor de aceleración sísmica básica, a_b , de 0,09 y un coeficiente de contribución, K , de 1, encontrándose su clasificación por la E.M.S. en la zona VII.

Por ello en la ejecución de las obras de urbanización, construcción o conservación de edificaciones habrá que aplicar la Norma Sismorresistente NCSE-02.

CAPÍTULO 5

NORMAS PARTICULARES RELATIVAS A LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 153. Definición.

1. Se define como aparcamiento, el área fuera de la calzada de las vías, destinada específicamente a estacionamiento de vehículos.

2. Se define como garaje los espacios cubiertos situados sobre el suelo, en el subsuelo o en las edificaciones, así como las instalaciones mecánicas a ellos ligados, destinados a la guarda de vehículos.

Artículo 154. Condiciones relativas a los aparcamientos.

1. Los espacios de estacionamiento exigidos por el PGOU deberán agruparse en áreas específicas, sin producir excesivas concentraciones que den lugar a vacíos urbanos, ni a excesivas distancias a las edificaciones e instalaciones. Se exceptúan de esta regla aquellas áreas de aparcamiento especialmente trazadas y calificadas por el Plan General o que se califiquen en Planes Especiales de Reforma Interior, cuando su carácter y función sea la dotación general de grandes zonas de aparcamientos.

2. Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento deberá preverse como mínimo una superficie rectangular de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

3. Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión, cuyo diseño garantice suficiente seguridad principalmente para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos de tráfico.

4. Los espacios abiertos destinados a aparcamiento habrán de integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se canalizan. A estos efectos se dispondrán plantaciones de arbolado, jardinería, taludes, mobiliario urbano u otros elementos que aseguren esta integración.

5. En las áreas de aparcamiento se prohíbe todo tipo de actividad relacionada con la reparación.

Artículo 155. Condiciones relativas a los garajes en los edificios.

1. Los aparcamientos, situados en las plantas bajas y de sótano de los edificios y aquellas que, con calificación previa en el Planeamiento, se dispongan en edificio exclusivo habrán de cumplir las condiciones mínimas que se exponen a continuación:

A) Situación: Los garajes pueden situarse en planta baja y sótanos, en parcelas interiores y en los patios de manzana. En sótanos podrán ocupar toda la dimensión de la parcela. En planta baja podrán ocupar el interior de las parcelas, siempre que la superficie libre restante cumpla con las dimensiones mínimas establecidas en el patio de parcela.

B) Condiciones dimensionales.

a) Cada plaza de garaje tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m si bien aquellas que se reserven a personas con movilidad reducida deberán tener como mínimo unas dimensiones de 5,00 x 3,60 m. Estas últimas deberán estar situadas tan cerca como sea posible de los accesos peatonales y se señalizarán con el Símbolo Internacional de Accesibilidad.

b) La altura libre mínima en todos los puntos será de 2,25 m.

c) Los huecos de acceso tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 de anchura por 2,25 de altura.

d) Las rampas o pasajes de acceso tendrán una anchura mínima de 3,00 m. En el caso de que desde cualquier extremo de la rampa o pasaje no sea posible ver el otro, se le dará una mayor anchura que permita el cruce o se dispondrá de un espejo.

e) Las rampas o pasajes de acceso no podrán ser utilizados por los peatones que dispondrán de accesos independientes, los cuales deberán respetar las prescripciones técnicas que, para las zonas de uso comunitario de los edificios de vivienda, establecen la legislación vigente al respecto.

C) Condiciones de ventilación.

a) La ventilación se realizará por medio de huecos al exterior o a patios cuya superficie mínima será del 5% de la superficie del local si se encuentran situados en fachadas opuestas y un 8% si todas las aberturas están en la misma fachada.

b) En cualquier caso se deberá asegurar, auxiliándose de dispositivos de ventilación forzada si es preciso, una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie del local.

D) Condiciones de iluminación. El nivel de iluminación será como mínimo de 50 lux en la entrada y de 15 lux entre las plazas de aparcamientos y la zona de circulación.

E) Condiciones de las dotaciones.

a) A distancia inferior a 5 metros desde la entrada de cada planta se instalará una toma de agua provista de manguera de la longitud precisa para que el agua alcance el punto más apartado del local y un sumidero.

b) Se dispondrá un punto de luz cada 30 m² y una toma de corriente.

c) Se dispondrá un extintor de incendios de 5 o más kg, por cada 100 m² de superficie o fracción superior a 50 m². En locales de menos de 50 m² se situará un extintor.

2. Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m² de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

4. La dotación de suelo para aparcamiento podrá hacerse en la propia parcela o en la vía pública.

5. Se atenderá a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación CTE.

6. Deberá tenerse en cuenta la zonificación arqueológica, así como los hallazgos casuales de posibles bienes de patrimonio cultural y lo determinado en aplicación de la legislación vigente sobre patrimonio histórico.

7. En todo caso se cumplirán, prevaleciendo ante cualquier discrepancia con las determinaciones anteriores, las prescripciones de la Ley 1/999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad de Andalucía, del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

CAPÍTULO 6

CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES

Artículo 156. Definición y ámbito.

1. Las condiciones estéticas o de composición son una serie de medidas que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Todas las actuaciones sujetas a licencia estarán reguladas mediante las presentes condiciones estéticas generales que serán matizadas con las condiciones estéticas particulares de cada una de las ordenanzas.

Artículo 157. Seguridad y decoro público de los edificios.

Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A tal efecto, deberán mantenerse todos los elementos constructivos de fachada, reparándose los deteriorados, los acabados de las mismas (revocos, pinturas, etc.), los elementos salientes añadidos y las instalaciones técnicas de los edificios.

Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública cuyo coste será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación, por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 158. Terrenos no edificados.

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares vendrán obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.

2. Asimismo, mientras los solares no se edifiquen deberán cerrarse con una tapia de obra de fábrica de 2,00 m de altura situados en la alineación oficial, que se habrá de enfoscar y pintar en su cara exterior.

Este muro no podrá ser sustituido por otro elemento hasta que, concedida la licencia, se dé comienzo a las obras.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 159. Instalaciones en la vía pública.

1. Sólo se permite el establecimiento en los espacios públicos de elementos estables cuando por el Ayuntamiento expresamente se autorice. En todo caso, los materiales utilizados serán ligeros y de fácil desmontaje, dado el carácter provisional de tales instalaciones y sin que, en ningún caso, se interrumpa físicamente la circulación peatonal ni perjudique a la circulación vial, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente. Deberán cumplirse, en todo caso, las normas técnicas previstas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

2. Las instalaciones se protegerán de forma que se garantice la seguridad de las personas con discapacidad en su desplazamiento.

3. Se prohíbe expresamente la colocación de toldos verticales que impidan la continuidad visual de la vía pública.

4. Quioscos. En aquellos espacios en que por su amplitud o situación puedan construirse este tipo de instalaciones respetando la normativa sobre accesibilidad, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) Su fisonomía y diseño serán acordes con la edificación y ambiente circundante.

b) Los materiales a emplear en las fachadas serán básicamente la fundición de hierro, la madera, el ladrillo, las chapadas de piedra o bien obras de fábrica. Como material estructural, podrá utilizarse asimismo el acero, las partes que quedan visibles de este material, irán en todo caso pintadas.

Artículo 160. Fachadas.

1. La composición de las fachadas deberá adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones.

Se pondrá especial cuidado en la ordenación de los huecos de planta baja o entreplanta en el conjunto de la fachada.

2. Las fachadas, están sujetas a la servidumbre gratuita de instalación de placas, números y soportes que el Ayuntamiento destine a fines públicos.

3. Materiales de fachada. Se emplearán materiales de buena calidad, evitando los que por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

La selección de los materiales, textura y color de los mismos, se hará en función de los criterios estéticos y de composición de cada zona.

El Ayuntamiento podrá obligar a la reparación de la fachada, así como al mantenimiento del buen estado de su terminación, pintura, etc. a costa de los propietarios afectados.

4. En los edificios en que existieran cerramientos aislados o independientes, así como anuncios, instalaciones, cables o elementos superpuestos, el Ayuntamiento podrá requerir la demolición o levantamiento de ellos o bien su legalización, en su caso, mediante el proyecto técnico correspondiente.

Artículo 161. Medianerías.

Deberán ser tratadas con materiales y colores que consigan su integración en el entorno y manteniendo su decoro por los propietarios.

Artículo 162. Cableado eléctrico.

En las obras de nueva planta que se lleven a cabo en el término municipal será obligatoria la canalización subterránea o empotrada de los cables de electricidad y alumbrado público que atraviese la fachada.

Artículo 163. Cubiertas.

1. En general serán de teja, pudiendo admitirse en las obras de nueva edificación otros tipos de cubierta debidamente justificadas y siempre que por su color o material se integre en el entorno.

2. Las aguas pluviales serán recogidas con canalones y bajantes hasta la red de alcantarillado. En las edificaciones de nueva planta se prohíben los bajantes situados en la fachada exterior.

Artículo 164. Marquesinas.

1. Se permitirán marquesinas sobre el portal de acceso o los huecos de planta baja, cuando en el proyecto técnico correspondiente, quede justificada su adecuación al entorno y a la composición de la fachada, sin perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será superior a los 3 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. El canto no será superior a 12 cm y no goteará a la acera.

Artículo 165. Toldos.

1. Los toldos móviles colocados sobre los huecos de planta baja no podrán perturbar la circulación ni los árboles, farolas o elementos existentes.

2. La altura libre desde la acera será de 2,25 m debiendo quedar el vuelo retranqueado del bordillo de la acera 60 cm.

3. Si los toldos se apoyaran sobre elementos verticales, se situarán en el tercio interior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o superior a 90 cm. Si esta dimensión fuera menor se colocará junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera.

Artículo 166. Anuncios.

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública deberá integrarse positivamente en la fachada y entorno en que se enclava y estará sujeta a previa licencia municipal.

2. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán a una altura mayor de 2,25 m con un vuelo inferior a 0,60.

3. Para los anuncios que no estén en planta baja o sean luminosos, además de cumplir con todas las normas que regulan su instalación, requerirán, previamente a la solicitud de licencia, la conformidad de la comunidad de propietarios y, en especial, de los usuarios de huecos situados a menos de cinco metros del anuncio si es luminoso.

Artículo 167. Portadas, escaparates y vitrinas.

1. No podrán sobresalir de la alineación a vial.

2. Los escaparates y vitrinas se proyectarán de acuerdo con la calidad y composición del edificio y del entorno.

Artículo 168. Elementos superpuestos de fachada.

1. Se cuidará muy especialmente las instalaciones superpuestas de aire acondicionado, chimeneas, tuberías o cables, rejas, etc, que sin sobresalir más de 15 cm tampoco perjudiquen la calidad de la escena urbana o la estética de los edificios.

2. Para la instalación de aparatos de aire acondicionado en el exterior de los alojamientos se exigirá la colocación de algún elemento constructivo que evite las vistas desde la calle.
3. Las salidas de humos y aire en fachada, no podrán estar por debajo de los tres metros.

TÍTULO SEXTO

NORMAS TÉCNICAS DE URBANIZACIÓN Y DE AHORRO DE AGUA

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 169. Naturaleza y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Técnicas para la ejecución de obras de urbanización tendrán la consideración de ordenanza municipal de urbanización. Por tanto podrán modificarse, en su caso, siguiendo el procedimiento de aprobación previsto en la legislación de régimen local para las Ordenanzas Municipales, de conformidad con lo establecido en el art. 25 de la LOUA.

Serán de obligado cumplimiento en todas las obras que se ejecuten como desarrollo de las previsiones y determinaciones contenidas en el PGOU. Es decir, serán tenidas en cuenta en la urbanización del suelo clasificado como urbanizable así como en aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano que precisen la ejecución de un Proyecto de Urbanización. También serán tenidas en cuenta en aquellos proyectos de obras públicas ordinarias en suelo urbano ligados o no a actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU excepto cuando se justifique la imposibilidad de su cumplimiento.

Artículo 170. Vinculación.

Las presentes Normas Técnicas vinculan tanto a personas y entidades particulares como al Ayuntamiento u otros organismos públicos que puedan actuar en el Municipio.

Artículo 3. Contenido.

Estas Normas están referidas al diseño y ejecución de las obras de carácter viario y a las redes de servicios (distribución de agua potable, evacuación de aguas residuales y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público y otros servicios análogos) y definen unas condiciones mínimas en cuanto a calidad y garantía de servicio, sin perjuicio del cumplimiento de las Ordenanzas o Pliegos municipales que sean de aplicación.

En la redacción de proyectos habrá de cumplirse con lo dispuesto en la legislación vigente sobre accesibilidad y, especialmente, en las prescripciones técnicas sobre paso de peatones, escaleras, rampas, vados, mobiliario urbano y vías públicas existentes.

No serán de aplicación estas normas técnicas a las actuaciones urbanizadoras no integradas previstas en suelo urbano consolidado y aquellas otras que, no estando previstas, resulten necesarias para la adecuada reurbanización de determinados ámbitos de dicho suelo siempre que se justifique la imposibilidad de su cumplimiento. En estos casos se aplicarán las normas mínimas de urbanización adaptadas a la realidad existente.

Artículo 171. El proyecto de urbanización. Definición y documentación.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad, llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen de suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines además de otras que pueda prever el instrumento de planeamiento.

Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

Los Proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos. Incluirán también, por lo tanto, la ejecución de las obras exteriores necesarias para resolver los posibles déficits que se puedan generar en los Sistemas Generales de Infraestructuras por el aumento de demanda de la actuación.

2. Los Proyectos de Urbanización constarán de los siguientes documentos:

Memoria.

Documentación Gráfica.

Pliego de Condiciones.

Presupuestos.

A) La Memoria recogerá los antecedentes administrativos, urbanísticos y técnicos y la situación actual, describiéndose los trabajos a realizar y justificándose las soluciones adoptadas. Se incluirán en ellas las características de las obras, datos previos, método de cálculo, ensayos efectuados, el plazo de ejecución de las obras, los documentos que integran el Proyecto y cualquier otro dato de interés. Igualmente se recogerá el cumplimiento de la legislación de Seguridad y Salud y el cumplimiento de la legislación de Protección Ambiental.

Se incluirán los Anexos a la Memoria que se consideren necesarios para la completa definición del proyecto:

- a) Topografía y replanteo.
- b) Estudio de tráfico.
- c) Trazado de los viales.
- d) Estudio geotécnico.
- e) Estudio de firmes y pavimentos.
- f) Abastecimiento de agua y redes de distribución.
- g) Eliminación de aguas residuales.
- h) Eliminación de aguas pluviales.
- i) Cálculos luminotécnicos.
- j) Cálculos eléctricos.
- k) Cálculos estructurales.
- l) Servicios afectados.
- m) Desvíos temporales de tráfico.
- n) Vertido de residuos urbanos.
- o) Cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras ambientales.
- p) Estudio de Seguridad y Salud.
- q) Plan de Control de calidad.
- r) Plazo y programación temporal de las Obras.
- s) Clasificación de Contratistas.

B) La Documentación Gráfica deben ser precisos para la correcta definición de las obras y al menos:

a) Situación y emplazamiento.
b) Red viaria, a escala mínima 1/500 y perfiles longitudinales y transversales, cada 20 m, a escala 1/200.
c) Firmes y pavimentos, indicando la sección de todos los viales, incluidos los peatonales, con indicación de todos los materiales y espesores en calzadas, aparcamiento, bordillos y acerados.

d) Abastecimiento de agua: Redes a escala mínima 1/500, depósitos con planteamiento gráfico de cámara de llaves, estaciones de bombeo o de reducción de presión, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.

e) Eliminación de aguas residuales: Redes a escala mínima 1/500, depuradora, en su caso, estaciones de bombeo, zanjas, obras especiales y acometidas domiciliarias.

f) Eliminación de aguas pluviales: Redes a escala mínima 1/500, estaciones de bombeo, zanjas, y obras especiales.

g) Abastecimiento eléctrico: Planta a escala mínima 1/500 de la red de media tensión, zanjas y obras especiales, centros de transformación.

h) Red de baja tensión y alumbrado público: Planta a escala mínima 1/500 donde figuren las redes y la ubicación de todas las instalaciones y zanjas y obras especiales.

i) Señalización: Planta a escala mínima 1/500 donde figure la señalización horizontal y vertical y los detalles precisos. j) Plantaciones, jardinería y mobiliario urbano, así como detalle de todos los elementos.

k) Servicios afectados y desvíos de tráfico.

l) Implantación relativa de todos los servicios.

C) El Pliego de Condiciones, aparte de las cláusulas precisas para la regulación contractual, contará al menos con los siguientes documentos:

a) Prescripciones Generales, relativas a las Normas Técnicas Obligatorias, Responsabilidad durante la ejecución de las obras y la Seguridad y Señalización de las Obras.

b) Plazos.

c) Descripción de las Obras.

d) Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares

D) El Presupuesto: que contendrá las Mediciones, Cuadro de Precios núm. 1, Cuadro de Precios núm. 2, Presupuestos parciales y un Presupuesto general.

Artículo 172. Procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización.

1. Con carácter general, los proyectos de urbanización, se aprobarán por el municipio por el procedimiento establecido en el apartado 2 del presente artículo, previo informe de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

Cuando las obras de urbanización se puedan incorporar como obras complementarias en los proyectos de edificación, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

2. El procedimiento de aprobación de los proyectos de urbanización será el siguiente:

1.º Aprobación inicial del proyecto de urbanización por Resolución del señor Alcalde-Presidente, previo informe de las administraciones sectoriales, cuando sea preceptivo en virtud de lo dispuesto por la legislación sectorial vigente.

En el acuerdo de aprobación inicial podrá contemplarse la posibilidad de que se entiendan definitivamente aprobados los proyectos de urbanización en caso de que no se presenten alegaciones o sugerencias en el plazo de audiencia.

2.º Trámite de audiencia a los interesados, con citación personal a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito afectado por el proyecto de urbanización, así como a propietarios colindantes afectados por las obras en servicios de su propiedad para que presenten, en su caso, las alegaciones o sugerencias que estimen pertinentes en el plazo de quince días a contar desde el siguiente a la notificación del acuerdo de aprobación inicial.

Este trámite no será necesario cuando la totalidad de propietarios y afectados hayan presentado el proyecto de tramitación o suscriban su contenido una vez aprobado inicialmente; en cuyo caso, se procederá directamente a la aprobación definitiva del expediente, en su caso.

3.º Aprobación definitiva por Resolución del señor Alcalde-Presidente, con las modificaciones no sustanciales que, en su caso, deban producirse fruto de las alegaciones y sugerencias presentadas.

4.º Publicación del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. Las adaptaciones de detalle exigidas por la ejecución material de las obras de urbanización deberán describirse en la oportuna documentación complementaria del proyecto de urbanización, bien con carácter previo a su ejecución o bien, en caso de que esto último no fuese posible, antes de la recepción de las obras de urbanización y presentarse ante el Ayuntamiento para su aprobación por Resolución del señor Alcalde-Presidente.

Artículo 173. Recepción de las obras de urbanización.

La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

La entrega de las obras de urbanización deberá realizarse por:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de ejecución.

b) La persona o entidad que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

5. Procedimiento para la recepción.

A. Será requisito previo para la recepción provisional de las obras de urbanización, que se haya formalizado por los propietarios de la unidad de gestión a favor del Ayuntamiento, gratuitamente y libre de cargas, la cesión de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, equipamientos públicos y la superficie de suelo precisa para materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías que genera el proceso urbanístico.

B. Una vez finalizadas las obras, el promotor solicitará su recepción mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras, emitido por el director de éstas o por técnico legalmente competente para ello.

C. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el municipio acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. El acuerdo de prórroga deberá motivarse en el número de solicitudes pendientes o en la entidad o complejidad de las obras a recibir.

D. Transcurrido el plazo máximo para la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la Ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía.

E. Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se formulará informe-propuesta de recepción provisional de las obras, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio o por la entidad responsable en los supuestos del apartado 3 del artículo 153 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (o norma que la sustituya), el plazo de garantía, que será de un año.

Durante este plazo, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

F. Transcurrido el período de garantía, el Ayuntamiento promoverá de oficio la recepción definitiva, siempre que no existan requerimientos al promotor que estén pendientes de cumplimentar.

G. Las recepciones se documentarán mediante el otorgamiento de acta, cuya certificación administrativa se remitirá al Registro de la Propiedad a los efectos procedentes conforme a la legislación aplicable.

H. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas al uso público, según lo establecido en el correspondiente instrumento de planeamiento.

I. La recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, no exime al promotor de su responsabilidad de responder, por cualquier defecto constructivo por vicios ocultos o por cualquier otra causa, que no se hubiese podido conocer por parte de los facultativos municipales empleando para ello la diligencia de un buen padre de familia para prevenir el daño.

CAPÍTULO 2

RED VIARIA

Los nuevos viales grafiados por este Plan en los planos de ordenación y la mejora de los ya existentes prevista en los mismos se ajustarán a las secciones que para los distintos tipos se determinan en dichos planos.

En los demás casos se aplicarán las condiciones establecidas en este Capítulo.

Artículo 174. Vías públicas urbanas de tráfico rodado.

Se define como vía de uso local a aquella que presta servicio a un número escaso de alojamientos o actividades comerciales menores.

Para estas vías, se establece un ancho mínimo de calle o distancia entre alineaciones de 5 m. Para anchos iguales o inferiores a 6 m no se dispondrán aceras, y se diseñarán con una plataforma de pavimento continuo sin resaltes ni segregación de usos.

Para el resto de las vías urbanas, se establece un ancho mínimo de calzada (ámbito del tráfico rodado) de 5 m y un ancho reservado para los peatones de 1,80 metros, que se recomienda que se diseñe en la misma plataforma que la calzada sin resaltes ni segregación de usos.

La anchura mínima total (calzada más acerados) se puede reducir en casos excepcionales cuando, por condiciones topográficas justificadas o por situaciones de hecho de estructura de propiedad, obras e instalaciones permanentes, aconsejen una anchura no inferior a 5 metros.

Para establecer el radio mínimo del eje de la calle se seguirán las recomendaciones establecidas en el art. 12 de estas Ordenanzas, así como lo establecido en la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

La pendiente máxima ideal no deberá superar el 6%. No obstante, se podrán admitir pendientes superiores cuando las alternativas de ordenación no posibiliten dicha limitación máxima siendo, en su caso, el límite máximo admisible la pendiente del 15%.

En cuanto a secciones de calzada se distinguen:

- a) Un solo sentido de circulación sin aparcamientos: 5 m.
- b) Un solo sentido de circulación con un aparcamiento: 5,5 m.
- c) Un solo sentido de circulación con aparcamientos a ambos lados: 7,7 m.
- d) Dos sentidos de circulación sin aparcamientos: 6,0 m.
- e) Dos sentidos de circulación con un aparcamiento: 8,25 m.
- f) Dos sentidos de circulación con aparcamientos a ambos lados: 10,5 m.

En caso de que las vías de circulación en cada sentido sean más de una, se incrementará la anchura de la calzada en 3,25 m por cada vía adicional.

En las vías públicas se preverán las canalizaciones, conducciones, cruces y acometidas necesarias para dotar a las parcelas de los servicios adecuados. La disposición de estos seguirá lo indicado por las compañías suministradoras, así como se estarán a lo dispuesto en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Si se dispone de una mediana física entre los dos sentidos de circulación, ésta ha de tener una anchura entre bordillos de 1 a 2 metros.

El Ayuntamiento podrá prever la necesidad de canalizaciones para otros servicios comunes.

Artículo 175. Vías públicas urbanas exclusivamente peatonales.

Se establece un ancho mínimo de 3 m tanto en tramos en pendiente como en escalinatas.

Siempre que exista más de un itinerario posible entre dos puntos, y en la eventualidad de que todos no puedan ser accesibles, se habilitarán las medidas necesarias para que el recorrido del itinerario peatonal accesible no resulte en ningún caso discriminatorio, ni por su longitud, ni por transcurrir fuera de las áreas de mayor afluencia de personas.

Los itinerarios peatonales accesibles deberán cumplir las exigencias recogidas en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Las escalinatas deberán cumplir lo establecido en la legislación vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 176. Aparcamientos.

No se establecerán líneas de aparcamiento en vías cuya velocidad de proyecto supere los 50 km/h, salvo que se implanten en vías de servicio paralelas a aquellas.

En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en las disposiciones reglamentarias que le sean de aplicación. En particular, de acuerdo con lo previsto en la LOUA, el número de plazas de aparcamiento dependerá del uso característico del sector siendo, en todo caso, mayor de una plaza por cada 100 m² de techo edificable.

Con exclusión de los accesos, isletas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento las dimensiones mínimas de las celdillas serán tales que pueda inscribirse en ellas un rectángulo de 2,20 m de ancho por 4,50 m de largo.

En los casos de bolsas de aparcamiento, la superficie mínima por plaza será de 20 m² por automóvil y de 80 m² para autocares.

Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas mediante una conexión cuyo diseño garantice la seguridad para los peatones, y sea eficaz en su forma de dar acceso y salida a los vehículos, coherentemente con los movimientos del tráfico.

En las calles en las que se prevean reservas de aparcamientos, el ancho mínimo libre de calzada será de 5,5 m.

Los espacios abiertos destinados a aparcamiento, deberán integrarse en el paisaje urbano propio de la zona donde se localizan, mediante plantaciones, mobiliario urbano u otros elementos que garanticen dicha integración.

En todo caso se cumplirán, prevaleciendo ante cualquier discrepancia con las determinaciones anteriores, las prescripciones de la Ley 1/999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad de Andalucía, del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 177. Pavimentación.

Las calzadas se harán mediante procedimientos basados en lo expuesto en las Normas 6.1.I.C y 6.2.I.C de la Instrucción de Carreteras del MOPTMA para firmes flexibles o rígidos o normativa que la sustituya.

Para calles de tráfico rodado, se adoptará en la calzada un pavimento cuya calidad mínima será la siguiente:

Firme rígido: 20 cm de base granular y 15 cm de hormigón tipo H-150 (se recomienda no obstante adoptar espesores mínimos de 25 cm y 20 cm respectivamente).

Firme flexible: 20 cm de base granular y 15 cm de macadam asfáltico.

En las reservas de aparcamiento y paradas de autobuses no se admitirán pavimentos asfálticos.

Las calles peatonales se pavimentarán en 3 m como mínimo de su anchura. El pavimento será antideslizante, variando la textura y color de los mismos en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo. Los registros ubicados en dichos itinerarios se situarán en el mismo plano que el pavimento circundante.

Normalmente, se dará un bombeo del 2% hacia cada lado si bien, en casos especiales de calles estrechas en que se supriman las aceras, el pavimento podrá ser de hormigón en masa y con bombeo hacia el eje de la calle.

Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

- a) Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.
- b) Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor
- c) En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá de jar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

No obstante, el Ayuntamiento podrá requerir la adopción de otros tipos de materiales y de espesores siempre y cuando la calidad no sea inferior a la mínima exigida en este PGOU.

Artículo 178. Vías públicas existentes.

Las vías y espacios libres de uso público ya existentes, así como los elementos de urbanización, infraestructura y elementos de mobiliario del entorno urbano consolidado, se adaptarán gradualmente a los parámetros de accesibilidad establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 179. Recomendaciones de trazado.

1. Generalidades.

El trazado en planta y alzado de las vías urbanas determina absolutamente la morfología de ciudad y la separación de espacios públicos y privados, además de estructurar y articular las relaciones entre los diversos elementos de la ciudad.

Así pues, los principales aspectos a considerar en el trazado de nuevo viario, serán los de integración y de funcionalidad.

El primer requisito es referente a la integración con la trama urbana existente, de forma que se mantenga la unidad estructural del núcleo, sin fisuras funcionales o estéticas en la solución de continuidad, respetando al máximo posible arbolado, edificaciones u otros hitos del territorio previamente existentes. La integración se procurará igualmente respecto de la topografía y el paisaje, evitando grandes modificaciones de éstos.

El segundo extremo concierne al cumplimiento de unas funciones determinadas dentro del sistema viario –tránsito rodado urbano e interurbano, acceso a las propiedades, aparcamientos, etc.–, y hacerlo de forma fluida y sin provocar interferencias con otras actividades urbanas, de transporte o de cualquier otra índole.

Para la consecución de éste último objetivo se procederá a favorecer la jerarquización viaria, diferenciando morfológicamente y en cuanto a capacidad de tránsito unas vías de otras. El trazado no sólo deberá reunir características suficientes para el tráfico que debe servir, sino que lo debe condicionar, adecuándolo al uso previsto. En particular se evitarán los trazados rectilíneos y secciones transversales holgadas que induzcan a altas velocidades de circulación de los vehículos en las vías locales.

En vías de carácter interurbano el trazado se ajustará lo dispuesto en la Norma 3.1-IC. Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

En general, para vías de nuevo trazado se atenderá, en la medida de lo posible y adaptándolas a la casuística concreta del problema a tratar, a las recomendaciones técnicas expuestas en las siguientes publicaciones o normativas que las sustituyan:

- Recomendaciones para el proyecto y diseño del viario urbano. MOPTMA, 1995.
- Carreteras Urbanas. Recomendaciones para su planeamiento y proyecto. Dirección General de Carreteras, 1992.
- Recomendaciones sobre glorietas. Dirección General de Carreteras, 1999.
- Recomendaciones para el proyecto de intersecciones. Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, 1967.
- Adicionalmente a estas consideraciones de carácter general, se establecen como obligatorios los preceptos a continuación expuestos.

2. Trazado en planta.

a) Excepto en aquellos cambios de alineación que se articulen mediante plazas, glorietas, cruces, u otros puntos singulares de trazado, los radios mínimos de los ejes de las curvas de acuerdo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla (m)	Curva de tres centros	
		Radios (m)	Retranqueo (m)
Arterias y travesías	100	45-15-45	1,5
Vías colectoras	45	36-12-36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	25	30-6-30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	9	30-6-30	0,75

b) En intersecciones los radios mínimos de bordillo serán:

Tipo de vía	Curva sencilla (m)	Curva de tres centros	
		Radios (m)	Retranqueo (m)
Arterias y travesías	20	45-15-45	1,5
Vías colectoras	15	36-12-36	0,60
Vías locales sin restricción de tráfico	8	30-6-30	0,75
Vías locales con restricción de tráfico	4	30-6-30	0,75
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	NO	36-12-36	0,60

Quando intersecten dos vías de diferente jerarquía, se podrán adoptar curvas de tres centros asimétricas.

3. Trazado en alzado.

a) Las pendientes longitudinales de calzada del viario de tránsito rodado se adecuarán a lo indicado en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Máxima recomendable	Máxima ocasional
Arterias y travesías	5%	7%
Vías colectoras	6%	10%
Vías locales	6%	15%
Vías en polígonos industriales	5%	7%

Excepcionalmente podrán excederse los valores anteriores si los condicionantes topográficos impidieran otra solución, lo cual deberá ser adecuadamente justificado.

A partir de pendientes del 12% se emplearán pavimentos antideslizantes.

b) Para el viario peatonal y las aceras del viario mixto, se observarán los siguientes extremos:

- Cuando la pendiente sea mayor del 6% se empleará pavimentación antideslizante.

- Cuando la pendiente media de un determinado tramo supere el 8% o 50 m al 12%, se recurrirá al uso de rampas italianas o sucesión de escaleras y rampas.

- Cuando la pendiente media supere el 25% no se emplearán rampas italianas, quedando como únicas soluciones las basadas en escaleras o sucesión de escaleras y rampas.

c) No obstante lo anterior, deberá existir al menos un itinerario de acceso a cada edificación accesible según los criterios de la legislación sobre accesibilidad vigente.

4. Sección transversal

La sección transversal de cualquier viario de nueva implantación se diseñará adecuando las dimensiones de los elementos que la conforman a las dadas en la siguiente tabla:

Tipo de vía	Ancho mínimo de vía	Ancho mínimo de carril	Ancho máximo de carril	Ancho mínimo de acera	
Arterias y travesías	10,00 m	3,50 m	3,60 m	1,80 m	
Vías colectoras	9,60 m	3,30 m	3,50 m	1,80 m	
Vías locales con tráfico rodado	Con diferenciación peatón-vehículo	6,00 m	3,00 m	3,25 m	1,80 m
	Sin diferenciación	5,00 m	-	-	-
Vías locales peatonales	3,00 m	-	-	-	
Vías de cualquier tipo en polígonos industriales	10,00 m	3,50	3,75 m	1,80 m	

a) En general no se dispondrán arcenes salvo en vías de carácter marcadamente interurbano, en cuyo caso tendrán un ancho mínimo de 1 m.

b) El drenaje de la calzada se efectuará evacuando el agua mediante la disposición de pendientes transversales desde el eje hacia los márgenes (bombeo) de hasta un 2%. En general no se adoptarán peraltes de ningún tipo, salvo en vías donde se permita el desarrollo de altas velocidades. En vías sin diferenciación entre aceras y calzadas, se establecerá el drenaje de los márgenes hacia el eje.

c) El gálibo mínimo a respetar en vías sin restricciones a la circulación será de 4,50 m. Cuando en viario existente no pueda respetarse este extremo por condicionantes insalvables, se restringirá la altura máxima de los vehículos que puedan acceder a él mediante la señalización apropiada.

5. Aceras.

1. En vías de velocidad de proyecto superior a 50 km/h, la separación entre aceras y calzadas será completa, materializándose mediante elementos físicos de separación tales como franjas verdes, vallado, etc.

6. Firmes y pavimentos.

a) El dimensionado de las capas de firme de las vías urbanas se efectuará según la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía (O.C. 1/99), recomendándose el empleo de la aplicación ICAFIR o normativa que la sustituya. No será preceptivo lo anterior para vías con pavimento de adoquín.

Las categorías de tráfico a considerar en cada caso para el dimensionado serán como mínimo:

Tipo de vía	Máxima ocasional
Arterias y travesías	T3A
Vías colectoras	T3B
Vías locales	T4B
Vías principales y accesos a polígonos industriales	T1
Vías secundarias en polígonos industriales	T2A

Se observarán las especificaciones técnicas acerca de los materiales y modo de ejecución recogidas el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Obras de Carreteras y Puentes de la Dirección General de Carreteras (PG-3) o normativa que la sustituya.

En arterias y travesías la capa de rodadura estará constituida por una mezcla bituminosa drenante.

b) Para el dimensionado de la capa de firme en las franjas de aparcamiento se podrá considerar una categoría de tráfico T4B.

c) Se podrán utilizar bordillos de piedra o prefabricados de hormigón.

d) Las aceras podrán construirse de las siguientes características:

- Soladas con baldosa hidráulica o de terrazo sobre base de hormigón en masa de 10 cm de espesor.
- Soladas con hormigón coloreado de 15 cm de espesor.

- En aceras de más de 3,00 m de anchura se podrá dejar una franja (no mayor de 1,00 m) sin pavimentar y provista de tierra vegetal.

e) Siempre que las características constructivas, composición y sistema de ejecución resulten idóneos respecto a la textura, resistencia al deslizamiento, lisura, drenaje de la superficie, etc., en las calzadas de las vías de tráfico se aconseja utilizar pavimentos cuyas características y propiedades reflexivas resulten adecuadas para las instalaciones de alumbrado público, al objeto de lograr la máxima luminancia y uniformidad a igualdad de iluminancia consiguiéndose, por tanto, una mayor separación entre puntos de luz. Es decir, se procurará un coeficiente de luminancia medio o grado de luminosidad Q0 lo más elevado posible, y cuyo factor especular S1 sea bajo.

7. Otros aspectos.

a) En medianas con un ancho mayor de 1,50 m, se dispondrán plantaciones (setos y/o arbolado), bordillos infranqueables, bolardos o cualquier otro método que impida el estacionamiento sobre ella.

b) Las tapas de registro dispuestas en viario público tendrán conformidad a la norma UNE-EN-124.

c) Al objeto de evitar ruidos e incomodidades al usuario, las tapas de las arquetas o pozos de registro de las infraestructuras urbanas situadas en la calzada del viario, se ubicarán fuera de las bandas de rodadura de los vehículos al transitar por los carriles (en eje de vía si ésta es de carril único o eje de uno de los carriles si existe más de uno).

d) Cuando se proceda a la apertura de zanjas en firmes existentes, se evitará la ortogonalidad de su directriz respecto del eje de la vía, trazándose de forma oblicua a la trayectoria de circulación de los vehículos con un ángulo de esviaje mínimo de 30°. Igualmente se observará, la anterior prescripción en el trazado de las juntas de firmes, y, si es posible, también en las juntas entre pavimentos de distinto material.

CAPÍTULO 3

ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

Artículo 180. Captación y dotaciones.

Los proyectos de urbanización definirán la infraestructura de abastecimiento de agua necesaria para cubrir las demandas en su ámbito de actuación, pudiendo extenderse más allá de éste para conectar la red proyectada con la red principal.

En el dimensionado y cálculo de la red proyectada se modelizará adecuadamente la red resultante de forma que queden considerados los efectos y repercusiones de la adición de la nueva red al funcionamiento de la existente.

Las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, así como sus elementos puntuales, se ubicarán en viales de dominio público. Se admitirá que ocasionalmente, por razones fundadas, lo hagan en zonas verdes públicas, siempre que no altere ni afecte a la funcionalidad o excluyan o limiten el uso público. Excepcionalmente, si no hubiera posibilidad técnica alguna, podrán establecerse en suelo privado libre de edificación. Únicamente se permitirá su ubicación bajo edificación si el tramo de red afectado fuera instalado en galería de servicios u otra forma que permita su explotación, reparación, sustitución o ampliación sin afectar la edificación existente.

La instalación, materiales, control y pruebas de la ejecución de las redes de abastecimiento y distribución se acomodarán a lo dispuesto en el vigente Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Aguas.

Artículo 181. Captación y dotaciones.

En los proyectos de urbanización en los que se incluyan obras de captación así como en cualquier clase de actuación urbanística se justificará que la dotación de agua sea suficiente para las necesidades higiénico-sanitarias de la población y el desarrollo de la actividad en la zona de abastecimiento.

Se dimensionarán las obras de captación y las infraestructuras de transporte en alta (bombas, conducciones, etc) para el caudal correspondiente a las siguientes dotaciones:

250 l/hab·día para consumos urbanos.

0,55 l/s·ha para los industriales.

No obstante resulta recomendable un estudio pormenorizado de las necesidades de agua para los usos industriales en función del tamaño y tipo de industria que, bien se tuviera conocimiento, bien se estima pudieran instalarse en el polígono.

Sobre éstas estimaciones de consumo, para obtener los caudales de diseño se aplicará un coeficiente de punta (horario y diario) igual a 3 si se efectúa un cálculo en régimen permanente o una distribución de consumo en 8 h si se efectúa una simulación temporal. Se tendrán igualmente en cuenta las posibles puntas estacionales en la demanda.

En cuanto a los parámetros de calidad, se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnico-Sanitaria vigente.

En todo caso, el agua de consumo humano deberá ser salubre y limpia, entendiéndose como tales aquellas aguas que no contengan ningún tipo de microorganismo, parásito o sustancia en una cantidad o concentración que pueda suponer un riesgo para la salud humana y cumpla con los requisitos especificados en las partes A y B del Anexo I del Real Decreto 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano o normativa que lo sustituya.

La calidad del agua de la captación deberá ser tal que pueda ser potabilizada con los tratamientos previstos en el sistema de abastecimiento.

Se adjuntará en los proyectos de abastecimiento que incluyan obras de captación, un certificado oficial sobre la potabilidad del agua, incluyendo un análisis químico y bacteriológico.

Artículo 182. Almacenamiento.

1. Los núcleos y las actuaciones urbanísticas exteriores residenciales o industriales dispondrán en conjunto o por separado de los depósitos necesarios para que la capacidad de almacenamiento sea como mínimo igual a la suma de:

- El volumen de regulación necesario en función del régimen de alimentación del depósito y la curva de demanda previstos. Como mínimo será un volumen equivalente a la demanda prevista para el día de máximo consumo.

- El volumen para averías. Como mínimo un 25% del consumo medio diario.

- La reserva de incendios abajo establecida.

2. En los suelos con uso turístico exclusivo, se dispondrá un almacenamiento propio que cumpla los requisitos que exigidos en el Decreto 14/1990, de 30 de enero, sobre requisitos mínimos de infraestructuras de establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos o normativa que lo sustituya. En establecimientos hoteleros regirá el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros, o normativa que lo sustituya. Para la determinación de estas capacidades se considerarán las demandas correspondientes a las dotaciones establecidas en el apartado anterior.

3. Se preverá un volumen de reserva para incendios de 120 m³ por cada núcleo o subred de abastecimiento independiente.

Artículo 183. Redes de distribución.

1. Las redes de distribución pública o privada serán en la medida de lo posible de diseño mallado, buscando que el agua pueda llegar a cualquier punto por, cuando menos, dos caminos distintos. Se evitarán aquellos elementos y situaciones que faciliten la contaminación o el deterioro del agua distribuida.

2. Los proyectos de urbanización recogerán la obligatoriedad de que las redes de abastecimiento de agua internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanas y urbanizables, que puedan influir de forma acumulativa en la presión y en los caudales de las redes de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la sobresaturación de las redes.

3. Se dispondrán un número de válvulas de corte suficiente para minimizar el número de viviendas que queden sin servicio ante un eventual corte por avería, reparaciones, mantenimiento o ampliación de los elementos de la red. Se seguirá el criterio de instalar el menor número de válvulas que sea posible, que asegure una adecuada maniobrabilidad en el funcionamiento.

Hasta un diámetro de 250 mm. Las válvulas serán de compuerta con cierre elástico y se dispondrán directamente enterradas (sin arqueta), con los adecuados prolongadores del sistema de accionamiento hasta las proximidades del nivel del terreno, colocándose un trampillón de protección accesible para el personal de la Entidad Explotadora del Servicio.

Para diámetros superiores a 250 mm. Se instalarán válvulas de mariposa, con dispositivo de desmultiplicación para maniobra, y se alojará en arquetas de las características y dimensiones fijadas por la Entidad Explotadora del Servicio.

4. La traza de los ramales discurrirá en planta preferiblemente por la acera, a una distancia mínima aconsejable de fachada de 1 m. Las distancias mínimas horizontales a otros servicios será de 0,75 m a conducciones de saneamiento y 0,5 m a las demás. En alzado, la profundidad de enterramiento mínima será de 1 m bajo calzada y 0,75 m bajo aceras. La distancia vertical mínima a otras conducciones será de 0,50 m.

5. La presión de servicio estará comprendida entre 200 y 600 kPa (20 a 60 metros de columna de agua). Para conseguir el cumplimiento del anterior precepto se utilizarán válvulas reductoras de presión, no admitiéndose el empleo de válvulas de regulación o corte para la consecución de tal objetivo. Se dimensionará la red para que la cota piezométrica supere como mínimo en 15 metros la altura máxima de las edificaciones previstas (presión residual de 150 kPa). Si esto último no fuera posible, el proyecto de urbanización podrá determinar la necesidad de disponer grupos de presión en las edificaciones.

6. El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm.

Las velocidades máximas admisibles serán de 1 m/s para diámetros iguales o inferiores a 150 mm y 1,5 m/s para los superiores. Se podrán superar éstas velocidades en diámetros mayores de 500 mm.

Los materiales de tubería a emplear serán hormigón armado o pretensado, fundición dúctil o polietileno de alta densidad. Se proscriben el empleo de tuberías de fibrocemento o PVC.

En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías y arquetas proyectadas.

7. En la ejecución de la urbanización se dejarán previstas y colocadas las arquetas para acometida domiciliaria que servirán como máximo a dos parcelas. Se ejecutarán los ramales y llaves antes de la colocación del pavimento o acerado.

En los cambios de dirección de las conducciones, válvulas o cualquier otro elemento que ocasionen empujes mecánicos, se dispondrán los anclajes necesarios para que tales esfuerzos no sean transmitidos a la propia conducción.

En todos los accesorios intercalados en la conducción, se dispondrán carretes telescópicos que faciliten su desmontaje.

8. A lo largo de los viales se colocarán bocas de riego con una separación máxima de 100 metros, que estarán conectadas a la red de distribución secundaria.

9. Se dispondrán hidrantes contra incendios bajo rasante conforme a UNE 23.407:1990, cuya instalación cumplirá lo establecido en el R.D. 1942/1993, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones de Protección contra Incendios o normativa que lo sustituya.

Estos se colocarán en lugares fácilmente accesibles, fuera del espacio destinado a circulación o estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23.033-1:198 o normativa que la sustituya 1, y situados una distancia entre ellos no superior a 200 m medidos por espacios públicos. Independientemente de lo anterior cada uno abastecerá una superficie no mayor de 4 ha.

El diseño y dimensionado de la red deberá ser tal que permita que los hidrantes sean capaces de aportar un caudal de agua de 120 m³ en dos horas (16 l/s) con una presión mínima de 100 kPa (10 m.c.a.). Este caudal deberá poder conseguirse en cualesquiera dos hidrantes simultáneamente.

10. Las condiciones de las redes de agua contra incendios de cada edificación vendrán determinadas por la aplicación de la normativa vigente.

Artículo 184. Ejecución de las obras.

1. Zanjas.

Las tuberías se alojarán normalmente en zanjas, descansando sobre un lecho de tierra blanda o arena de una altura mínima de 10 cm, y con relleno ligeramente consolidado hasta la generatriz superior del tubo.

Si la tubería de agua cruza una conducción de aguas residuales es aconsejable establecer sobre ésta una protección suplementaria. Los tubos de agua deben situarse siempre por encima de las aguas residuales.

2. Recubrimientos.

Las alturas de cobertura estarán comprendidas entre un mínimo de un metro y un máximo de dos metros, cuando las tuberías discurran por zonas en las que exista tráfico rodado, salvo que se proyecte el debido recubrimiento de protección.

Cuando las tuberías discurran por las aceras, o por zonas en las que esté asegurada la no existencia de cargas rodantes, la profundidad de enterramiento, a la clave superior del tubo, no será menor de 0,60 m ni mayor de 1,00 m.

3. Anclajes.

En los codos, derivaciones y bridas ciegas se producen esfuerzos que hay que compensar mediante macizos de hormigón debidamente dimensionados.

4. Arquetas.

Las válvulas de desagüe, y las ventosas que se coloquen a lo largo de las tuberías, estarán situadas en el interior de arquetas de las características y dimensiones homologadas por la Entidad Explotadora del Servicio. Las tapas de las arquetas serán de fundición dúctil.

CAPÍTULO 4

SANEAMIENTO

Artículo 185. Redes de alcantarillado.

1. Las actuaciones urbanísticas y en general las obras de urbanización, deberán prever o comprender las instalaciones necesarias para la evacuación de las aguas residuales y pluviales, efectuándose el dimensionamiento de los colectores en base a los consumos previstos de agua potable y a la pluviometría de la zona; a estos efectos se establece un diámetro mínimo de 20 cm (30 cm en sistemas unitarios).

Se recomienda un mínimo general de 30 cm. El dimensionado tendrá en cuenta la necesidad de evacuar caudales acumulados por áreas conexas.

Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

Se adoptará preferentemente un sistema separativo de saneamiento. En casos de sistema unitario, si topográficamente es posible, se preverán aliviaderos de crecidas en algunos puntos.

2. Las tuberías podrán ser de hormigón armado o pretensado, gres, PVC. En los proyectos de urbanización quedará justificada la comprobación resistente de las tuberías, pozos y demás elementos enterrados que se proyecten.

3. Los parámetros de funcionamiento de la red en cualquier situación considerada estarán comprendidos entre los siguientes valores:

Velocidad	mínima	0,60 m/s
	máxima residuales	3,00 m/s
	máxima a caudal máximo	5,00 m/s
Calado	mínimo	20,0%
	máximo	80,0%
Profundidad de enterramiento (sobre clave)	mínima	1,50 m
	máxima	6,00 m

4. Se establece para los colectores una pendiente mínima del dos por mil. Para la circulación del agua se establece que la velocidad deberá estar comprendida entre 0,6 y 3 m/seg, pudiendo alcanzarse los 5 m/seg para conducciones de fibrocemento especial para saneamiento.

5. Se dispondrán pozos de registro en los cambios de alineación (horizontal y vertical), en los cambios de sección, en los encuentros de colectores (excepto acometidas domiciliarias) y a distancias no superiores a 40 m. Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil, de diámetro mayor a 600 mm. Estarán dotadas de

junta de elastómero que evite los ruidos, rótula de apertura y dispositivo de acerojado. Quedarán perfectamente niveladas con el pavimento de la calzada o acera en la que se dispongan.

6. Cuando estén próximas las conducciones de agua potable y de saneamiento, éstas serán más profundas que aquellas, disponiéndose la separación o protección que en todo caso sean necesarias.

7. Se preverá una acometida domiciliaria como máximo para dos parcelas, acometiendo preferentemente en los pozos de registro.

8. El recubrimiento mínimo de la red será de 1,20 metros, adoptándose medidas de protección en el caso de que no sea posible.

Artículo 186. Evacuación de aguas pluviales.

1. La red de aguas pluviales discurrirá exclusivamente bajo viales públicos o bajo las áreas libres de uso y dominio público.

2. La red de aguas pluviales de la zona a urbanizar debe ser capaz de evacuar las aguas propias de la misma más las que procedan de las cuencas situadas aguas arriba de ella. Para la evaluación de los caudales de aguas pluviales, se tendrán en cuenta las características de las cuencas, extensión, coeficiente de escorrentía, distribución espacial, así como el régimen de precipitaciones, intensidad y duración de aguaceros.

3. Los absorbedores serán del tipo de calzada, con marco y rejilla de fundición, de clase D-400 c-250.

Se colocará un absorbedor de calzada cada 20 m de vial como mínimo, en ambos lados de la calzada, así como en los puntos bajos de la red viaria.

Cuando la pendiente del vial sea superior al 5%, cada absorbedor será doble.

4. Cuando en la zona a urbanizar ingieran aguas pluviales procedentes de cuencas no urbanas, se diseñará de forma adecuada el sistema de recogida y canalización de las mismas, disponiendo el correspondiente pozo decantador de materiales sólidos antes de su incorporación a la red proyectada. El vertido puede hacerse a un punto de la red de pluviales ubicado aguas abajo o directamente a cauce público. En todo caso, el punto concreto de vertido se diseñará con las correspondientes protecciones antierosión y antisocavación.

5. Los imbornales con injerencia a red unitaria estarán dotados de sifón. Como regla general, cuando exista recogida de aguas pluviales se colocará un absorbedor de calzada cada 300 m² de viario.

6. En los planeamientos de desarrollo se tendrán en cuenta, además, las siguientes prescripciones:

a) El punto de vertido de las aguas pluviales debe ubicarse en el cauce público, tributario de la cuenca a la que pertenecen, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega, siempre que sea posible, para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocan al concentrar el caudal en un único punto.

b) Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan. Para ello se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños agua abajo. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.), o no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

c) En los sectores industriales se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (casos de desarrollos industriales u otros que sea necesario). Estas técnicas pueden ser estructurales, como la implantación de depósitos de infiltración, de retención, humedales, tanques de tormenta, etc. Para diseñar estos tanques de tormenta, debe tenerse en cuenta que deben contar con un volumen necesario para que con una lluvia de 20 minutos de duración y una intensidad de 10 litros/seg. por ha. Impermeable, no se produzcan vertidos. Es aconsejable utilizar modelos de simulación, tipo SWMM.

d) En el punto de entrega de las aguas se realizará una protección con escollera vista (no embebiéndose en hormigón) en el talud y lecho del cauce (peso mínimo 500 kg) para evitar la erosión.

e) La dirección de la línea de entrega de las aguas al cauce no podrá ser perpendicular al mismo, sino que deberá formar un ángulo con la línea de corriente no superior a 45° en el sentido de la corriente.

Artículo 187. Evacuación de aguas residuales.

1. El trazado en planta de las redes de alcantarillado deberá discurrir necesariamente por suelo de uso público, y en caso contrario se establecerá documentalmente la servidumbre correspondiente.

Dicho trazado se ubicará bajo el eje de alguno de los carriles de los viales, de forma que las tapas de los pozos de registro queden fuera de las huellas de rodadura de los vehículos, al objeto de evitar ruidos e incomodidades al tráfico rodado por discontinuidades en la superficie.

Será obligatorio en viales cuyo ancho supere los 15 m, disponer doble tubería.

El dimensionamiento de las redes de saneamiento se efectuará para que el régimen hidráulico en las situaciones de caudal máximo y caudal mínimo se encuentre dentro de los parámetros establecidos. Se tendrá en cuenta la necesidad de evacuar los caudales acumulados por áreas conexas aguas arriba de la red.

El máximo caudal de aguas negras se estimará con igual dotación que la considerada para abastecimiento, afectando el caudal resultante de un coeficiente de punta como mínimo igual a 2,25. Para la determinación del caudal mínimo se utilizará un coeficiente de punta máximo de 0,33.

En el cálculo de residuales se tendrá en cuenta el caudal proporcionado por las cargas de descarga automática (20 l/seg), las cuales se colocarán en las cabeceras de los ramales obligatoriamente.

Los cálculos podrán hacerse repartiendo los caudales vertidos uniformemente a lo largo del ramal correspondiente, salvo que existan vertidos puntuales significativos, que habrán de tenerse en cuenta.

4. En zonas de dominio público, lo más próxima posible al lindero privado, se dispondrá al menos de una arqueta por cada parcela. Esta arqueta será fácilmente inspeccionable y tendrá la tapa de fundición.

Artículo 188. Vertido y depuración.

1. La calidad de los efluentes vertidos a la red de saneamiento será tal que no provoque problemas tanto en su recorrido por las conducciones de dicha red como en la Estación Depuradora de Aguas Residuales o en la calidad del efluente vertido por ésta. En particular no se permitirán vertidos que contengan sustancias contaminantes que provoquen un malfuncionamiento en la EDAR o no sean eliminables por los procesos convencionales establecidos en la EDAR y que pasarían directamente al efluente de ésta.

2. Si el vertido es directo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas y demás legislación vigente sobre la materia, disponiéndose las medidas de depuración que en cada caso procedan.

3. Las actuaciones urbanísticas o edificaciones aisladas en suelos no urbanizables o no que no tuvieran posibilidad de verter las aguas residuales que generen al sistema municipal de alcantarillado, deberán efectuar una depuración autónoma de forma que el efluente reúna los requisitos de calidad legalmente establecidos para su vertido. Dicha depuración constará como mínimo de una decantación primaria y un tratamiento secundario.

4. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso, la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable.

5. Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales, EDAR, en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplir con esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo. En el caso de que la EDAR prevista en el párrafo anterior no estuviese aun ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplan en el planeamiento urbanístico deberán disponer previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.

Artículo 189. Vertido de aguas depuradas urbanas.

1. Deberá solicitarse de la Confederación Hidrográfica autorización de punto de vertido de aguas residuales urbanas depuradas procedentes del núcleo. Esta autorización no exime de la obligación de obtener del citado organismo la autorización de vertido según el procedimiento establecido en los artículos 246 y ss. del Reglamento del Dominio Hidráulico o normativa que los sustituya con carácter previo a la realización del vertido de aguas residuales.

2. Los parámetros característicos del efluente de la EDAR no superarán los valores de concentración establecidos en la Tabla 3 del Anexo al Título IV del Reglamento de Dominio Público Hidráulico o normativa que la sustituya.

- pH entre 5,5 y 9,5.

- SS 80 mg/l.

- D.B.O.5 40 mg/l.

- D.Q.O. 160 mg/l.

3. De cara a garantizar el buen estado de las masas de agua, no se otorgará en nuevos sectores de crecimiento licencia de ocupación mientras no se garantice la depuración de las aguas residuales generadas en ellos.

Artículo 190. Vertidos líquidos industriales al sistema integral de saneamiento.

1. Las aguas residuales procedentes de vertidos industriales deberán ser depuradas o corregidas antes de su incorporación a la red de alcantarillado mediante la instalación de unidades de pretratamiento, plantas depuradoras específicas o, incluso, modificando sus procesos de fabricación de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

CAPÍTULO 5

ENERGÍA ELÉCTRICA

Artículo 191. Redes eléctricas y centros de transformación.

1. Las líneas de transporte de energía eléctrica en alta tensión se acogerán a lo prescrito en el Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión, aprobado por R.D. 223/2008, de 15 de febrero (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09) o normativa que lo sustituya. Los centros de transformación proyectados se ajustarán a lo establecido en el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en centrales eléctricas, subestaciones y centros de transformación, aprobado por Real Decreto 3275/1982, de 12 de noviembre, y sus instrucciones técnicas complementarias MIE-RAT, aprobadas por Orden de 6 de julio de 1984 o normativa que lo sustituya.

2. Las acometidas, redes de distribución de energía eléctrica, centros de transformación y demás instalaciones eléctricas cumplirán lo determinado en el vigente Reglamento electrotécnico para baja tensión e instrucciones técnicas complementarias, aprobado por Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, y las Normas Particulares y Condiciones Técnicas de Seguridad de Endesa en Andalucía, aprobadas por Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección general de Industria, Energía y Minas, o normativa que lo sustituya.

3. Las líneas de alta y baja tensión así como las de alumbrado público que discurran por suelos urbanos y urbanizables serán subterráneas. No obstante, se permitirán trazados aéreos de líneas de baja tensión cuando para su soterramiento fuera necesaria la destrucción de elementos del patrimonio histórico.

4. Las casetas de centros de transformación que se construyan exentas o en alzados, se atenderán a la normativa de edificación y conjugarán su estética con la del conjunto o entorno en que se hallen inmersas. Podrán ser subterráneas o en superficie y dispondrán de las medidas de seguridad apropiadas para evitar accidentes.

5. A efectos de dimensionamiento de las redes, se atenderá a lo dispuesto en la «Instrucción de 14 de octubre de 2004, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial» o normativa que la sustituya. La dotación eléctrica por parcela se efectuará conforme a la ITC-BT-10 Previsión de cargas para suministros en baja tensión, del Reglamento electrotécnico para baja tensión o normativa que lo sustituya.

6. La disposición de energía eléctrica deberá estar autorizada y garantizada por la compañía suministradora, la cual podrá fijar, adicionalmente a las recogidas por la legislación vigente, condiciones técnicas particulares de diseño y ejecución de obras e instalaciones.

CAPÍTULO 6

ALUMBRADO PÚBLICO

Artículo 192. Aspectos generales.

En la implantación del alumbrado urbano se atenderá tanto a los objetivos luminotécnicos como a su protagonismo en la configuración del ambiente urbano, adecuando su estética y escala a los rasgos propios del ambiente en el que deba integrarse.

En aquellos casos particulares en que, por la iluminación de zonas o elementos singulares del patrimonio, las exigencias de temperatura de color, índice de rendimiento de color o cualquier otro parámetro luminotécnico debidamente justificado, desaconsejen o impidan la aplicación de los siguientes preceptos, se aceptarán condiciones distintas de las expresadas, tendiendo en la medida de lo posible a maximizar el rendimiento energético y minimizar la contaminación lumínica.

Las condiciones técnicas a contemplar en el diseño, proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público serán las recogidas en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 así como en el Reglamento electrotécnico para baja tensión, y en particular en su ITC-BT-9 Instalaciones de alumbrado exterior. No obstante, dado que el objeto del citado reglamento no es establecer valores mínimos para los niveles de iluminación, se recogen a continuación regulación para las situaciones más comunes y otras situaciones no contempladas en él.

Igualmente se contemplará lo establecido en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Artículo 193. Niveles de iluminación.

1. Los requerimientos luminotécnicos que deberá cumplir el sistema de alumbrado público serán acordes a lo indicado en la instrucción técnica complementaria «EA-02 Niveles de Iluminación». Igualmente, aunque con carácter de recomendación, se podrá recurrir a la publicación CIE-115 de 1995.

2. Para calzadas de tráfico rodado las clases de alumbrado a disponer son:

Clases de vías	Clase de alumbrado
Arterias y travesías	ME2
Vías colectoras	ME4
Vías locales	ME5

Se podrán adoptar, justificadamente, otras clases de alumbrado que se adecuen mejor a las características de las zonas a iluminar, siguiendo los principios de la mencionada CIE-115.

Los niveles luminotécnicos para las clases de alumbrado ME vienen dados por:

Clase de alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento perturbador Incremento umbral TI (%)	Iluminación de alrededores Relación entorno SR (lux)
	Luminancia media Lm (cd/m ²)	Uniformidad global UO	Uniformidad longitudinal UI		
ME1	2,00	0,4	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,4	0,70	10	0,50
ME3	1,00	0,4	0,50	10	0,50
ME4	0,75	0,4	0,40	15	0,50
ME5	0,50	0,4	0,35	15	0,50

Los niveles de Lm, UO, UI y SR corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. Los de TI corresponden a valores máximos iniciales. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo de tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación).

No podrán superarse los valores dados en un factor superior a 1,50.

3. Para la iluminación de áreas singulares del viario rodado (enlaces e intersecciones, glorietas, zonas de reducción del número de carriles o disminución del ancho de la calzada, curvas y viales sinuosos en pendiente, zonas de incorporación de nuevos carriles, pasos subterráneos, etc.), se aplicará preferentemente el criterio de luminancia expuesto para las clases de alumbrado ME. Se considerará en éste caso un alumbrado cuya clase sea un grado superior al mayor de los correspondientes a las vías que tomen parte en el punto singular.

Si no fuera posible la aplicación del anterior criterio, se emplearía el de iluminancia, diseñando el alumbrado para una clase de iluminación CE del mismo grado que el más alto de los grados ME de las vías relacionadas, excepto en las situaciones expuestas en la siguiente tabla:

Área singular	Iluminancia según clase de iluminación
Pasos subterráneos	CE(N) = ME(N)
Uniones, intersecciones, enlaces, rampas, nudos y zonas cn ancho de carril restringido	CE(N) = ME(N-1)
Pasos a nivel de ferrocarril Simple Complejo	CE(N) = ME(N) CE(N) = ME(N-1)
Glorietas o plazas sin señalizar Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE2 CE3
Zonas de embotellamiento donde se forman colas de vehículos Compleja o grande Complejidad media Simple o pequeña	CE1 CE3 CE5
Zonas de aparcamiento	CE4

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación)

Los niveles luminotécnicos correspondientes a las clases de iluminación CE vienen definidos por los siguientes parámetros:

Clase de iluminación	Iluminación media Em (lux)	Uniformidad media Um
CEO	50	0,40
CE1	30	0,40
CE2	20	0,40
CE3	15	0,40
CE4	10	0,40
CE5	7,5	0,40

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación)

4. En vías y zonas peatonales, el alumbrado a disponer será el determinado en la siguiente tabla:

Tipo de vía peatonal	Clase de alumbrado
Vías de alto prestigio urbano	P1
Uso nocturno intenso por peatones o por ciclistas	P2
Uso nocturno moderado por peatones o por ciclistas	P3
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes	P4
Uso nocturno menor por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P5
Uso nocturno muy reducido por peatones o por ciclistas, únicamente asociados con propiedades adyacentes. Importante preservar el carácter arquitectónico del entorno.	P6
Vías donde solamente se requiere el guiado visual proporcionado por la luz directa de las luminarias	P7

Los niveles luminotécnicos requeridos para cada clase de iluminación P, quedan definidos por los siguientes parámetros:

Clase de alumbrado	Iluminancia horizontal (en toda la superficie utilizada)	
	Iluminancia media Em (lux)	Iluminancia mínima Emin (lux)
P1	20	7,5
P2	10	3
P3	7,5	1,5
P4	5	1
P5	3	0,6
P6	1,5	0,2
P7	No aplicable	No aplicable

Los niveles dados corresponden a valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de depreciación no mayor de 0,8 dependiendo del tipo de luminaria y grado de contaminación del aire (ver tabla de depreciación)

5. Se dispondrán dispositivos de apagado o, preferiblemente, de reducción de flujo, de forma que a partir de las 12 de la noche el nivel de luminancia baje un grado, manteniendo los parámetros de uniformidad y control del deslumbramiento.

Artículo 194. Equipos auxiliares.

Los cuadros de alumbrado deberán incorporar, además de los elementos propios de mando y protección, equipos de medida electrónicos, comunicaciones integradas incluso antenas, sistemas de ahorro energético

basados en estabilizadores-reductores de tensión en cabecera de línea y terminales inteligentes para el mando y control centralizado capaces de actuar según su propia programación de forma autónoma y que puedan integrarse con facilidad en una Red Centralizada de Telegestión.

Se emplearán preferentemente balastos electrónicos que permitan la regulación del nivel luminoso.

Artículo 195. Soportes y báculos.

En la instalación de báculos sobre aceras, se tendrá especial cuidado en respetar las condiciones de accesibilidad establecidas en la legislación vigente en la materia.

Cuando el ancho de acera sea inferior a 1,50 m y la altura de las fachadas sea suficiente, se preferirá la instalación de las luminarias sobre brazo mural, aún a costa del aumento del número de puntos.

Se incluirá en la documentación justificación del cálculo mecánico de la cimentación de los báculos y columnas, así como de los anclajes de éstos y de los brazos murales.

Artículo 196. Luminarias.

El tipo de luminaria y su colocación serán tales que el FHSinst (flujo hemisférico superior instalado) sea menor del 0% en zonas de interés natural y no supere el 5% en el resto. Para ello estarán dotadas de reflector óptico para orientar el flujo adecuadamente. El cierre será preferiblemente de vidrio plano.

Las instalaciones de iluminación mediante proyectores, cuando éstos no se sitúen en la vertical de la zona a iluminar, evitarán su instalación inclinada mediante el uso de proyectores asimétricos. Se evitará igualmente su instalación de forma que el apuntamiento forme un ángulo superior a 70°.

Los factores de depreciación empleados serán los recogidos de la publicación CIE 92-1.992 «Guía para iluminación de áreas urbanas»:

Intervalos de limpieza (meses)	Grado de protección del alojamiento de la lámpara					
	IP-23			IP-54		
	Grado de contaminación					
	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)	ALTO (1)	MEDIO (2)	BAJO (3)
6	0,61	0,69	0,96	0,91	0,92	0,96
12	0,53	0,62	0,94	0,86	0,88	0,94
18	0,48	0,58	0,92	0,83	0,85	0,92
24	0,45	0,56	0,91	0,81	0,83	0,91
36	0,42	0,53	0,90	0,79	0,82	0,90

(1) La contaminación alta se produce en el centro de grandes áreas urbanas y en zonas altamente industrializadas.
 (2) La contaminación media se produce en zonas semi-urbanas, residenciales y poco industrializadas.
 (3) La contaminación baja se produce en zonas rurales.

Por ello, para mejorar el factor de depreciación, se emplearán luminarias con un grado de protección de la óptica mínimo IP-54.

El grado de protección del equipo mínimo será IP-54.

Artículo 197. Lámparas.

El tipo de lámpara preferente será el de vapor de sodio de alta presión, o cualquier otra que cumpla los siguientes requisitos mínimos:

- Eficacia luminosa mayor de 100 lm/W.
- Vida útil mínima de 10.000 h.
- Posibilidad de regulación del nivel luminoso.
- Poca sensibilidad de la respuesta cromática ante la reducción de potencia de funcionamiento.
- Libre de parpadeos y efectos estroboscópicos.
- Baja radiación ultravioleta.
- En ningún caso se emplearán lámparas de incandescencia.

CAPÍTULO 7

REDES DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES

Artículo 198. Determinaciones generales.

Sin perjuicio de lo expuesto en los apartados siguientes en los instrumentos de desarrollo del presente PGOU y en los proyectos de edificación se tendrán en cuenta para su aplicación las disposiciones legales que

resulten de aplicación según la legislación vigente en cada momento para que el despliegue de las redes de telecomunicación se realice de forma armónica y eficiente. En este sentido dichas disposiciones prevalecerán sobre cualquier determinación del PGOU que pueda resultar incoherente o contradictoria con aquellas.

Artículo 199. Disposición de las redes.

1. De manera general, salvo disposición en contra, el trazado de las redes tendrá sus canalizaciones de tipo subterráneo para los cuales se establecen las siguientes características constructivas mínimas:

a) Las canalizaciones de líneas subterráneas deberán ejecutarse teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

- La longitud de la canalización será la más corta posible.

- La canalización discurrirá por terrenos de dominio público a ser posible bajo la acera, evitando los ángulos pronunciados.

- El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo 10 veces su diámetro exterior y 20 veces en las operaciones de tendido.

- Los cruces de calzadas deberán ser perpendiculares procurando evitarlos si es posible.

b) Los cables se alojarán bajo tubo de PVC del tipo normalizado por la empresa suministradora del servicio, a una profundidad mínima, de la parte superior del tubo, de 100 cm en calzada y 80 cm. En aceras, y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido.

c) En el fondo de la zanja se tenderá una capa de arena de un espesor de 10 cm, sobre la que se depositará el cable o cables a instalar, que se cubrirán con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 10 cm, poniendo sobre esta una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos o losetas de hormigón colocadas transversalmente sobre el sentido del trazado del cable. A continuación se tenderá otra capa de 20 cm de espesor con tierras procedentes de la excavación, apisonada con medios manuales, cuidando que esté libre de piedras o cascotes. Sobre esta capa se instalará una banda de polietileno de color amarillo-naranja en la que se advierta la presencia de cables eléctricos. Finalmente se reconstruirá el pavimento, del mismo tipo y calidad de antes de realizar la apertura.

d) Las arquetas tendrán las dimensiones normalizadas de la empresa suministradora y se ubicarán en todos los cambios de dirección. Las tapas serán de fundición.

CAPÍTULO 8

RESIDUOS URBANOS

Artículo 200. Residuos urbanos.

Se preverán en los proyectos de urbanización los espacios necesarios para la ubicación de los contenedores de residuos urbanos. Tales espacios deberán ser adecuados al sistema de recogida existente, tanto para albergar el número y tipo de los contenedores previstos en cada punto, como para permitir el fácil acceso de los vehículos de recogida.

El planeamiento de detalle de urbanizaciones exteriores a núcleos donde se halle implantado un servicio de recogida de basuras, preverá el modo de recogida y eliminación de las basuras originadas, que en todo caso se conducirán a vertedero controlado.

Se prohíbe el vertido incontrolado de residuos urbanos en general. No se podrán situar en zonas protegidas o de interés paisajístico ni tampoco se ubicarán en terrenos permeables.

Queda prohibido el vertido de basuras de cualquier tipo a los servicios de alcantarillado.

CAPÍTULO 9

NORMAS DE AHORRO DE AGUA

Artículo 201. Objeto.

El objeto de estas normas es regular la incorporación y la utilización de sistemas de ahorro de agua, así como la adecuación de la calidad del agua al uso en edificios, otras construcciones y actividades, y determinar los casos y circunstancias en los que será obligatoria.

Artículo 202. Definiciones.

A efectos de estas normas deberá entenderse por:

- Sistemas de ahorro de agua: Todos aquellos aparatos, dispositivos, mecanismos o instalaciones que tengan por objeto o cumplan su cometido con una efectiva reducción del consumo de agua respecto de las soluciones convencionales o bien permitan una reutilización de aquella en el mismo o diferente uso o proceso.

- Sistemas de captación de agua de lluvia: Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la recogida y el almacenamiento del agua procedente de la lluvia.
- Sistemas de agua sobrante en las piscinas: Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objeto la captación y el almacenamiento del agua procedente de la renovación del agua de las piscinas.
- Aireadores: Economizadores para grifos y duchas que reduzcan el caudal introduciendo aire en el flujo de agua.
- Reductores de caudal: Limitadores de caudal que permiten reducir el volumen de agua suministrado para grifos o duchas.
- Sistemas de aguas grises: Todos aquellos mecanismos o instalaciones que tengan por objetivo la captación y acondicionamiento de aguas ya utilizadas a excepción de las que tengan grasas o contenidos fecales para su reutilización en otros usos no potables, tales como el llenado de las cisternas de los inodoros.

Artículo 203. Sistemas de ahorro.

Sin carácter limitativo se indican los siguientes sistemas de ahorro de agua:

- Dispositivos para la reducción del consumo:
 - Contadores individuales.
 - Reguladores de presión del agua de entrada.
 - Mecanismos para grifos y duchas.
 - Mecanismos para cisternas.
 - Mecanismos para procesos de limpieza.
- Sistemas para el aumento de los recursos:
 - Reutilización de aguas grises.
- Otras medidas de ahorro:
 - Medidas y sistemas de ahorro en parques y jardines.
 - Mejora de las redes de distribución existentes.

Artículo 204. Implantación de los sistemas de ahorro.

Los sistemas de ahorro de agua a implantar en cada caso serán los siguientes:

1. Los contadores individuales, los reguladores de presión del agua de entrada, los mecanismos para grifos y duchas y los mecanismos para cisternas se instalarán en todos los edificios de nueva construcción y en aquellos existentes que sean reformados excepto cuando se justifique la imposibilidad material para ello.

2. Todos los dispositivos para la reducción del consumo de agua se instalarán:

- En edificios de viviendas plurifamiliares de nueva planta con 20 o más viviendas.
- En establecimientos turísticos (hoteles, campings, casas rurales, etc.), edificios de uso público y edificios industriales.

En el resto de edificaciones estas medidas tendrán el carácter de recomendaciones.

3. Los sistemas de reutilización de aguas grises se instalarán:

- En los edificios de viviendas plurifamiliares incluidas en el apartado anterior.
- En los establecimientos turísticos incluidos en el apartado anterior que cuenten con más de 40 plazas.
- En los edificios públicos y edificaciones industriales incluidos en el apartado anterior que cuenten con 10 o más duchas.

En el resto de edificaciones estas medidas tendrán el carácter de recomendaciones.

4. Se podrá prescindir de alguno de los sistemas establecidos si, justificadamente, se comprueba que la demanda de agua de inferior calidad (riego, cisternas, etc.) puede ser atendida adoptando los restantes sistemas de reutilización.

5. Las máquinas de lavado de vehículos deberán tener dispositivos para el reciclado del agua utilizada.

6. Todos los parques y jardines de carácter público observarán las medidas de ahorro que le fueran de aplicación según lo establecido más adelante.

7. El Ayuntamiento procederá a la reparación y mejora de las redes municipales de distribución de agua existentes.

Artículo 205. Adaptación al progreso tecnológico.

La aplicación de estas medidas se hará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible, adaptándose a los cambios tecnológicos e incorporando las novedades técnicas que se vayan produciendo.

Con esta finalidad, los proyectos presentados en cada momento habrán de adaptarse a los cambios tecnológicos que se hayan producido y tratar de incorporar las últimas novedades técnicas que contribuyan al mayor ahorro de agua.

Artículo 206. Señalización.

El diseño de las instalaciones de aprovechamiento de agua de lluvia y de reutilización de aguas grises deberá garantizar que estas instalaciones no se confundan con las de agua potable, así como asegurar la imposibilidad de contaminar el suministro. Por ello, estas instalaciones deben ser independientes de la red de abastecimiento de agua potable y estar señalizadas tanto en los puntos de suministro como en los depósitos de almacenamiento o tratamiento, de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

Esta señalización consiste en un pictograma con un grifo negro sobre fondo blanco, bordes y banda (transversal descendente de izquierda a derecha atravesando el pictograma a 45° respecto a la horizontal) en rojo (el rojo deberá cubrir como mínimo el 35% de la superficie de la señal) y un cartel o panel indicativo con leyenda que diga «Agua no potable». Este rótulo debe estar en lugares fácilmente visibles en todos los casos.

Las tuberías, ante la posibilidad de que por ellas discurran aguas recicladas o no potables, en toda su longitud y en cualquiera de sus secciones, tendrán color gris, o bien llevarán un encamisado de dicho color, que sirva para diferenciarlas de las de consumo humano. Las bocas de riego, en su tapa, llevarán impresa la leyenda de «Aguas no Potables», y su color será también gris.

Artículo 207. Contadores individuales.

Todos los usuarios de la red municipal de abastecimiento de agua potable deben estar dotados obligatoriamente de contadores individuales de agua para cada vivienda o local y uso (piscinas y jardines).

En el caso de instalaciones de agua caliente centralizada, esta instalación dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

Artículo 208. Reguladores de presión.

Deberá instalarse un regulador de presión del agua de entrada por cada contador individual de entrada de agua de los edificios y construcciones, de forma que se garantice una salida de agua en cualquier punto de la instalación interior del usuario con una presión máxima no superior a 2,5 kg/cm² en todos los momentos del año. El regulador de presión irá provisto de las válvulas de corte y by-pass necesarias para poder desmontarlo y realizar sobre él las operaciones de mantenimiento y conservación que requiera.

Artículo 209. Mecanismos para grifos y duchas.

Deben instalarse mecanismos que permitan regular el caudal de agua, aireadores, economizadores de agua o similares o bien mecanismos reductores de caudal, de manera que para una presión de 2,5 kg/cm² arrojen un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min) para grifos y de diez litros por minuto (10 l/min) para duchas.

Los grifos de uso público, además de los primeros, dispondrán de sistemas de cierre automático, bien mediante temporizadores que limiten cada descarga individual a 1 litro, bien, de manera preferente, siendo de tipo electrónico.

Artículo 210. Mecanismos para cisternas.

Las cisternas de los inodoros de edificios de nueva construcción tendrán un volumen máximo de descarga de 6 litros y deberán disponer de un doble sistema de descarga (6 litros: descarga completa, 3 litros: descarga parcial).

Los inodoros de los edificios de uso público de nueva construcción deben disponer de un sistema de descarga presurizada, sea uno que permita interrumpir la descarga o de un sistema de doble descarga. Previo a la instalación de estos aparatos se debe realizar un estudio de presión de la red. Cada aparato debe disponer de una llave unitaria de corte y deberán contar con un rótulo indicativo que informe a los usuarios del tipo y funcionamiento de mecanismo de ahorro del que disponen. Si estas cisternas se alimentaran desde un sistema de aguas grises, deberá indicarse mediante el rótulo correspondiente.

El sistema de descarga para los urinarios de servicios de uso público se activará individualmente, quedando prohibida la limpieza conjunta de los urinarios, así como su limpieza automática periódica.

Artículo 211. Mecanismos para procesos de limpieza.

En las cocinas colectivas de tipo industrial y en general en las instalaciones que utilicen procesos de lavado, deberán utilizarse grifos tipo pistola, con parada automática al no ser usados. Cuando dichos grifos estén fijados sobre un soporte permanente se deberán instalar pulsadores de pie.

Artículo 212. Reutilización de aguas grises.

Este sistema estará destinado exclusivamente a reutilizar el agua de duchas y bañeras para la alimentación de las cisternas de los inodoros.

Queda prohibida la captación e incorporación a este sistema de aguas procedentes de procesos industriales, cocinas, bidets, lavadoras, lavaplatos y cualquier otro tipo de agua que pueda contener grasas, aceites, detergentes, productos químicos contaminantes así como un número elevado de agentes infecciosos o restos fecales.

Se prohíbe la reutilización de aguas grises de todos los centros en los que, a causa de sus características, las aguas grises generadas puedan contener agentes que requieran un tratamiento específico (centros hospitalarios, centros sanitarios, hogares y residencias de jubilados, etc.).

Instalación del sistema de aguas grises:

Habrà separación de bajantes de aguas residuales y una única bajante específica para duchas y bañeras que conducirá las aguas grises a una depuradora físico química y/o biológica compacta que garantice la depuración del agua. Al agua tratada se añadirá un colorante no tóxico y biodegradable cuyo color sirva de indicador de la correcta depuración de las aguas.

Todas las tuberías de aguas grises serán específicas para agua no potable y señalizada al efecto.

La depuradora tendrá un rebosadero y sistema de vaciado conectado a la red de saneamiento así como una entrada de agua de red que garantice en todo momento el suministro de agua a las cisternas de los inodoros, incorporando un sistema de doble seguridad o interruptor de flujo para evitar la contaminación de la red de agua potable o equipo de riego.

La alimentación de las cisternas se realizará mediante bombeo, admitiéndose la distribución por gravedad cuando las cisternas estén situadas a un nivel inferior a la depuradora.

El cálculo de la instalación de aguas grises depende del número de personas de cada vivienda y en todo caso del uso del edificio o construcción del que se trate, pudiendo distinguirse los siguientes tipos:

- Residencial, viviendas:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 60 y 100 l por persona y día. En el caso de vivienda plurifamiliar, los valores serán los mismos, pero el sistema de aguas grises será común para la totalidad de las viviendas del edificio.

- Hoteles:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras está comprendido entre 90 y 120 l por persona y día.

- Complejos deportivos:

Se tomará como valor de referencia que el consumo de agua por duchas y/o bañeras es como máximo de 60 l por usuario y día. Para usuarios de piscinas solamente, será de 30 litros por usuario y día.

Deberá tenerse en cuenta la dotación del espacio necesario en las partes comunes de los edificios y/o construcciones para alojamiento de la depuradora, con fácil acceso para garantizar su control y mantenimiento.

De igual forma, el proyecto de esta instalación de ahorro de agua se realizará de forma conjunta con las restantes instalaciones del edificio, de forma que todo el conjunto de tuberías discurra por el interior del edificio para evitar impactos visuales.

Artículo 213. Medidas de ahorro en parques y jardines.

El diseño básico de las zonas verdes afectadas por estas medidas seguirá las siguientes pautas de xerojardinería o jardinería de bajo consumo de agua:

- Respetar la estructura natural del terreno.

- Reducir la superficie ocupada por las zonas de consumo elevado de agua, como el césped, en favor de las formaciones menos exigentes. Normalmente esta elección requiere disminuir la superficie dedicada al césped y aumentar la de árboles, arbustos o plantas tapizadoras.

- Seleccionar especies con requisitos de agua modestos o que, sencillamente, no necesiten riego una vez han arraigado bien.

- Incorporar recubrimientos de suelo que reduzcan las pérdidas de agua por evaporación, y que, al mismo tiempo, produzcan agradables efectos estéticos. Se trata de cubrir algunas superficies del jardín con materiales como piedra, grava, corteza de árboles, etc.

- Crear zonas de sombra, que reduzcan el poder desecante del sol.

- Utilizar sistemas de riego eficiente y distribuir las plantas en grupos con necesidades de riego similares.

Con carácter general, en superficies de más de 1.000 m², el diseño de las nuevas plantaciones tenderá a lo siguiente:

- Césped y otras plantas de alto consumo hídrico: 15% de la superficie, como máximo.

- Arbustos de bajo mantenimiento: 40% de la superficie.

- Árboles de bajas necesidades hídricas: 45% de la superficie.

Para los pequeños parques y jardines, de menos de 1.000 m², podrá primar la estética y el diseño, pero deberán contemplarse plantaciones adecuadas al entorno climático.

Para el riego de parques, jardines y zonas verdes será prioritaria la utilización de aguas regeneradas y/o aguas pluviales y/o aguas procedentes de tratamientos de aguas grises.

Las nuevas zonas verdes, tanto públicas como privadas, se dotarán de sistemas de riego adecuados a la vegetación, que fomenten el ahorro y la eficiencia en el uso del agua, minimicen las pérdidas por evaporación, escorrentía e infiltración y como mínimo, en función de su superficie:

- a) Programadores de riego ajustados a las necesidades hídricas concretas de la plantación (en cualquier caso).
- b) Aspersores de corto alcance en las zonas de césped (en cualquier caso).
- c) Riego por goteo en las zonas de arbustos y arboladas (en cualquier caso).
- d) Contador de agua específico para la zona de riego ($S > 1000 \text{ m}^2$).

En las nuevas áreas de desarrollo urbano, y en lo que respecta a redes de riego de zonas verdes o asimilables, o bocas de riego en la vía pública, las instalaciones serán totalmente independientes a las de agua de consumo humano.

TÍTULO SÉPTIMO

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN. ORDENANZAS DE CADA UNA DE LAS ZONAS

CAPÍTULO 1

RESIDENCIAL NÚCLEO TRADICIONAL (NT)

Artículo 214. Ámbito y definición.

1. La ordenanza NT se aplica en las edificaciones del Casco Histórico de Cuevas de San Marcos, en las que deberán mantenerse el tipo edificatorio y la parcelación tradicional, que conforman el origen del núcleo antiguo de población y que ha mantenido la tipología tradicional o han sufrido una renovación ponderada y equilibrada del modelo original.

2. La presente ordenanza de edificación NT tendrá carácter de normativa de protección de las edificaciones incluidas en el perímetro definido como casco histórico de Cuevas de San Marcos, además de aquellas edificaciones circundantes que forman parte de la misma tipología.

3. La tipología dominante es la edificación alineada y adosada entre medianerías conformando manzanas cerradas, formado mayoritariamente por alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar).

4. La altura y el volumen de la edificación y las alineaciones de edificaciones deberá conservarse en este núcleo.

5. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación.

Artículo 215. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (vivienda unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar), pero limitándolo para evitar excesivas densificaciones.

2. Se considerarán usos complementarios la industria de primera y segunda categoría, el terciario, los equipamientos, los espacios libres y los sistemas de infraestructuras necesarias que no perjudiquen la imagen del conjunto arquitectónico.

3. Se considera uso incompatible el rural, el uso funerario y el de industria de tercera y cuarta categoría.

Artículo 216. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. La parcela mínima edificable será la parcela catastral existente. Para los nuevos procesos de parcelación la parcela mínima será de 60 m^2 .

3. La ocupación máxima de parcela queda limitada al fondo máximo edificable, excepto en solares con indicaciones específicas.

4. Separación a linderos.

Las nuevas edificaciones se alinearán con el vial al que tengan fachada si bien en los casos de edificaciones existentes que estén retranqueadas y sean demolidas para su nueva edificación se podrá optar por mantener dicho retranqueo del vial, con un máximo de 4 m. a efectos de mantener la morfología existente.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un $1/3$ de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

La edificación podrá adosarse al lindero trasero en los siguientes casos:

- a) Las construcciones auxiliares permitidas en planta baja.
- b) Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario o cuando exista acuerdo entre los propietarios y así conste en el registro de la propiedad.
- c) Cuando sean parcelas de fondo inferior o igual a 10 m que resuelvan su organización interior mediante paño ciego en el lindero trasero y sin cegar luces en la edificación colindante.

5. Fondo máximo edificable. Se permitirá un fondo máximo de 20 m excepto para edificaciones o solares existentes antes de la aprobación de este Plan General cuya fachada sea inferior a 10 m, en cuyo caso se permitirá un fondo edificable máximo de 30 m. De esta forma las zonas sin edificar que existen en el interior de las manzanas del casco urbano, dedicadas en algunos casos a huertos familiares, se conservarán como patios o jardines privados.

En los edificios actualmente existentes en los que se actúe con operaciones de rehabilitación o reforma se respetarán sus propias condiciones de edificación y no necesitarán cumplir el fondo máximo edificable.

En las parcelas destinadas a alojamiento de propiedad horizontal (edificio plurifamiliar), los patios tradicionales y los posteriores al fondo máximo edificable contarán con acceso directo y a ser posible visible, desde un espacio público, portal, caja de escaleras, etc. a fin de posibilitar la obligada limpieza de los mismos, asegurar su no privatización por parte de los usuarios de las plantas bajas y permitir el disfrute de su uso a la comunidad de vecinos de la parcela.

6. La altura máxima permitida total será:

Ordenanza edificatoria	Núm. máx. de plantas	Altura máxima (m)
NT	3 plantas (B+2).	10 m

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, máximo edificable de forma que la edificación se escalona en dos o más cuerpos hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, con una pendiente máxima del 45% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbre superará los 3,5 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbre. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior.
- b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.
- c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
PLANTA BAJA	3,50	3,00
PLANTA PISO	3,50	2,50

8. Las edificaciones destinadas a equipamientos tendrán las condiciones edificatorias propias cumpliendo en todo caso la altura máxima de la edificación.

9. Se permite la construcción de sótanos, para uso de aparcamiento, albergar instalaciones o almacenaje, siempre que se respete la altura máxima de 10 m permitida. La ocupación permitida será del 100%.

10. Se prohíbe la construcción de edificios exclusivos de aparcamientos en edificaciones, con objeto de respetar la tipología tradicional existente.

11. En el alojamiento en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar) el número máximo de alojamientos por parcela cumplirá lo especificado en el siguiente cuadro:

NÚMERO MÁXIMO DE ALOJAMIENTOS POR PARCELA
1 cada 40 m ² de superficie de parcela (*)
(*) El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea superior a cinco

Asimismo, en estos casos la superficie mínima construida para vivienda será de 45 m².

12. Las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU que estén calificadas con esta Ordenanza y no cumplan alguna de las condiciones de edificación anteriores se consideran compatibles con la nueva ordenación y podrán ser objeto de obras de conservación, reparación y reforma. No obstante si las obras suponen su sustitución completa deberán adecuarse a las nuevas condiciones de edificación establecidas en el Plan. En todo caso las parcelas existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en estas zonas y con dimensiones inferiores a las establecidas anteriormente se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación.

Artículo 217. Condiciones estéticas particulares. Protección de la tipología tradicional.

1. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en suelo urbano, serán las descritas en la ordenanza de edificación del presente Plan General.

2. Las condiciones estéticas o de composición que han de cumplir los proyectos de edificios de nueva planta en el suelo urbano, serán en función de su entorno fundamentalmente. De la valoración de dicho entorno y de sus caracteres tipológicos, con criterios arquitectónicos y no exclusivamente de estilo, van a depender las condiciones estéticas particulares de cada edificio. Ello es así, sobre todo, en el entorno de edificios con algún tipo de valor arquitectónico reconocido. Al ser condiciones particulares, no es posible una normativa generalizada que pueda incluir las distintas tipologías, por lo que precisa la valoración individual de cada proyecto.

Por otro lado, no es conveniente coartar la libre iniciativa del autor del proyecto en su búsqueda de referencias tipológicas con lenguajes actuales, sino más bien valorar el resultado.

3. Fachadas. En la composición de las fachadas se estudiarán unos ritmos o ejes de modulación, tanto horizontales como verticales, de manera que, respondiendo a la tipología y función del edificio, quede encajado en el entorno de la calle donde se ubica.

4. Alturas. La altura de las plantas vendrá dada por la altura permitida, sin necesidad de forzar la coincidencia de cornisas, impostas y voladizos.

5. Huecos de fachada. Deberán estar en concordancia con los de los edificios colindantes de construcción tradicional. La superficie de huecos de fachada, en plantas distintas de la baja, no podrá ser en ningún caso superior al 33% de la superficie total de ésta.

a) Los materiales a utilizar serán preferentemente madera, pudiéndose aplicar perfilera metálica o de componentes plásticos.

b) El oscurecimiento se conseguirá, preferentemente, mediante persianas de tipo tradicional, de librillo o postigos interiores, admitiéndose persianas enrollables de color liso y a tono con el conjunto de la fachada.

c) Los herrajes de balcones y ventanas deberán ser sencillos.

6. Materiales de fachada.

a) Los colores de fachada serán de tonos claros, preferentemente blanco o beige, apropiados a la fachada y entorno urbano circundante.

b) Se prohíbe el aplacado en plantas completas, especialmente las referidas a tipos de azulejos serigrafiados o con colores estridentes.

7. Modificación de fachada. Se admitirán obras menores de conservación, restitución, consolidación y restauración que se adecuarán a la calidad y extensión de los paramentos existentes y a la trascendencia de las obras que se proyectan realizar. Se pondrá especial cuidado en la composición y materiales de la planta baja, principalmente si se pretende una modificación para disponer un local comercial, en cuyo caso se procurará mantener el tipo de hueco existente, siempre que permita la adecuad funcionalidad del local.

8. Cubiertas.

a) Las cubiertas serán preferentemente de material cerámico, con inclinaciones del 30% como máximo, admitiéndose soluciones de otro material o terraza plana en segunda crujía, siempre que estén suficientemente justificados y la superficie sea inferior a 1/3 de la superficie total de la cubierta.

b) El alero máximo será de 30 cm, admitiéndose en la cornisa todo tipo de moldurado, preferentemente sencillo y discreto.

c) Se prohíben las cubiertas inclinadas o planas con material de uralita o similar.

9. Vuelos y salientes en fachadas: A partir de la línea de fachada, los únicos vuelos permitidos serán los balcones y las cornisas.

10. Balcones. Además de las Condiciones Estéticas Generales que se incluirán en el documento de aprobación inicial en la Ordenanza de Edificación:

a) El material a emplear en el vuelo de los balcones puede ser:

- Estructura metálica conformante del balcón, con solería, revestida o no por la parte inferior.
- Losa de hormigón con moldurado y canto no superior a 15 cm.
- Losa de piedra natural o artificial con canto no superior a 10 cm.

b) Los antepechos no podrán ser elementos macizos y seguirán modelos de cerrajería tipo tradicional, preferentemente con barrotes verticales. En todo caso, se procurará reponer los antiguos o acomodarse a los que existan en los edificios característicos del entorno e integrados en la composición de la fachada.

c) El vuelo máximo de los balcones será de 50 cm.

11. Anuncios. Se podrán poner anuncios paralelos a fachada que sobresalgan menos de 10 cm y con anchura no superior a 60 cm. Solo se dispondrán sobre los huecos de planta baja, salvo el dintel de la puerta de entrada. En las jambas se podrán disponer placas de 25 x 25 x 2 cm. Los anuncios en banderola están permitidos sólo en planta baja y serán de hierro forjado o similar a la manera tradicional. Quedan prohibidos los anuncios de plástico, en colores estridentes y con luces intermitentes.

Los anuncios perpendiculares a fachada se permitirán sólo en caso puntuales, previa justificación al Ayuntamiento, no sobrepasando en ningún caso los 60 cm respecto al plano de fachada, ni los 40 cm de ancho de rótulo.

12. Elementos superpuestos de fachada. Se sustituirán las instalaciones aéreas de cables eléctricos por instalaciones subterráneas.

13. Construcciones en ladera. Se prohíbe la aparición de las estructuras del edificio, pilares, cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de mampostería, fábrica de ladrillo u otro tipo de acabado, tratados como fachada, y por tanto, previstos en los alzados del proyecto.

14. Todos los paramentos de las paredes medianeras visibles desde el exterior serán tratados como fachadas, cubriendo, en su caso, con pintura blanca o cal los enfoscados e impermeabilizaciones.

CAPÍTULO 2

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD)

Artículo 218. Ámbito y definición.

1. Esta ordenanza afectan a los ámbitos delimitados en los planos de ordenación y a las áreas y sectores en los que así se determina expresamente en las fichas de planeamiento correspondientes.

2. En estas zonas la tipología dominante es la vivienda unifamiliar alineada y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas.

Artículo 219. Condiciones de uso.

1. El uso dominante es el residencial y en su pormenorización, el alojamiento de propiedad vertical (edificio unifamiliar) es el mayoritario admitiéndose el alojamiento de propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar) en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable.

2. Se considerarán usos complementarios la industria de primera y segunda categoría, el terciario, los equipamientos, los espacios libres y los sistemas de infraestructuras necesarias que no perjudiquen la imagen del conjunto arquitectónico.

3. Se considera uso incompatible el rural, el uso funerario y el de industria de tercera y cuarta categoría.

Artículo 220. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.

2. La tipología de edificación podrá ser:

a) alineada a vial y adosada a medianería, conformando manzanas cerradas.

b) con alineación de valla a vial y la posibilidad de retranqueo de la edificación conformando patios delanteros y/o traseros, que deberán cumplir las condiciones que se expresan en el artículo «Condiciones relativas al diseño de los edificios».

3. Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación de alineaciones. Se podrá plantear la edificación como alineación de valla a vial, esto es, que la fachada de la edificación puede quedar retranqueada respecto a la alineación de vial una distancia máxima de 3 m, creándose un espacio libre de uso privado de la vivienda.

La edificación adosada a medianeras se separará del lindero trasero una distancia igual o superior a un 1/3 de la altura máxima de dicho plano de fachada, con una dimensión mínima de 2 m.

4. La parcela mínima edificable será la preexistente. Si se trata de operaciones de parcelación, reparcelación y segregación de la actual parcela catastral, se establecen los siguientes valores mínimos por parcela:

- a) Superficie Parcela: 100 m².
 - b) Ancho de Fachada: 6 m.
 - c) Fondo de Parcela: 13 m.
5. La ocupación máxima sobre parcela neta será:

Ordenanza edificatoria	Ocupación máxima
UAD	80%

6. La profundidad máxima edificable será:

Ordenanza edificatoria	Profundidad máxima(m)
UAD	20

7. La altura máxima permitida total será:

Ordenanza edificatoria	Núm. máx. de plantas	Altura máxima (m)
UAD	3 plantas (B+2).	10 m

En parcelas o solares con terrenos en pendiente ascendente o descendente desde la posición del vial, plaza o jardín o bien en parcelas o solares que den frente de fachada a dos viales opuestos con distinto nivel de rasante viario, la altura máxima edificable se acomodará a la situación topográfica de la parcela, máximo edificable de forma que la edificación se escalona en dos o más cuerpos hasta consumir el fondo máximo edificable, quedando siempre como referente la altura máxima reguladora sobre cualquier punto del terreno construido o urbanizado.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a) La cubierta del edificio, con pendiente máxima del 45% y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales del último forjado. En ningún caso la cumbre superará los 3,5 m de altura desde la cara superior del forjado hasta la parte exterior de la cumbre. El vuelo de la cubierta no superará el de los aleros. Se permitirá uso residencial bajo cubierta, por encima de la altura reguladora, siempre que esté ligado a la planta inmediatamente inferior.

b) Las cámaras de aire y elementos de cubierta en los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de 0,60 m.

c) Los petos de barandillas de fachadas interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,80 m si son enrejados o transparentes. En todo caso, los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,80 m de altura máxima.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

Las alturas de planta baja y de pisos procurarán adaptarse a la de los edificios colindantes. Se fijan las siguientes alturas máximas y mínimas según plantas:

	ALTURA MAXIMA (m)	ALTURA MINIMA (m)
PLANTA BAJA	3,50	3,00
PLANTA PISO	3,50	2,50

8. Se permite la construcción de sótanos, para uso de aparcamiento, albergar instalaciones o almacenaje, con una la ocupación máxima del 100%.

9. Las edificaciones destinadas a equipamientos tendrán las condiciones edificatorias propias cumpliendo en todo caso la altura máxima de la edificación.

10. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable se podrá promover actuaciones que consistan en edificación de conjunto o promoción unitaria de nueva planta, con espacios comunes mancomunados, siempre que el número máximo de viviendas en ningún caso exceda del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima. La longitud máxima de viviendas agrupadas será de 42 metros, siendo la separación mínima entre agrupaciones de 8 metros.

Asimismo en estos ámbitos se permitirá el alojamiento en propiedad horizontal (vivienda plurifamiliar) siempre que la superficie edificable destinada a este tipo de vivienda no supere el 10% de la superficie edificable total del ámbito.

11. Las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU que estén calificadas con esta Ordenanza y no cumplan alguna de las condiciones de edificación anteriores se consideran compatibles con la nueva ordenación y podrán ser objeto de obras de conservación, reparación y reforma. Si las obras suponen su sustitución completa deberán adecuarse a las nuevas condiciones de edificación establecidas en el Plan. En todo caso las parcelas existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en estas zonas y con dimensiones inferiores a las establecidas anteriormente se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación.

Artículo 221. Condiciones Estéticas Particulares.

1. Serán de aplicación las mismas condiciones de la ordenanza NT, con las particularidades establecidas en el presente artículo.

2. En las agrupaciones de viviendas resultantes podrá utilizarse un único modelo de vivienda o varios, recomendándose esto último. No obstante, si se utiliza un único modelo, las fachadas habrán de contener entre ellas los suficientes elementos de diversidad, compositivos, arquitectónicos, ornamentales, cromáticos, etc., a fin de que no pueda manifestarse de forma idéntica en la totalidad del conjunto.

3. En ningún caso se admitirán las fachadas ciegas, como hastiales o muros medianeros, en las viviendas situadas en los extremos de cada agrupación, debiendo tratarse adecuadamente con carácter de fachada principal.

4. Cerramientos. En los casos de retranqueos permitidos se podrá marcar la alineación oficial, mediante elementos macizos de un máximo de 70 cm de altura que podrán rebasarse con setos o protecciones diáfnas estéticamente admisibles y con una altura total máxima 1,50 metros.

5. Los cerramientos a medianeras tendrán una altura máxima de 1,50 metros y podrán ser opacos.

CAPÍTULO 3

RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)

Artículo 222. Ámbito y definición.

Esta ordenanza afecta a los ámbitos delimitados en los planos de ordenación y a las áreas y sectores en los que así se determina expresamente en las fichas de planeamiento correspondientes.

Artículo 223. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial exclusivamente en vivienda unifamiliar.

2. Se considerarán usos complementarios y complementarios, el terciario, el equipamiento, los espacios libres y los sistemas de infraestructuras necesarios.

3. Los usos terciarios y de equipamiento se ubicarán en edificación exclusiva.

4. Se considera uso compatible el rural, cuando se destina únicamente al cultivo de los terrenos.

5. Se consideran usos incompatibles: industrial, gran establecimiento comercial y uso funerario.

Artículo 224. Condiciones de edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas. Estas condiciones de edificación (UAS) de parcela mínima, edificabilidad neta y ocupación podrán ser definidas en las ordenanzas particulares de cada planeamiento de desarrollo en suelo urbanizable y urbano no consolidado.

2. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie Parcela Mínima:

Ordenanza edificatoria	Parcela mínima (m ²)
UAS	500 m ²

b) Ancho y fondo de parcela mínimo:

Ordenanza edificatoria	Ancho mínimo (m)	Fondo mínimo (m)
UAS	10	15

3. La edificabilidad neta de parcela:

Ordenanza edificatoria	Edificabilidad neta (m ² t/m ² s)
UAS	0,60

4. La ocupación máxima de parcela:

Ordenanza edificatoria	Ocupación máxima
UAS	60%

5. La separación mínima a linderos públicos y privados será de 3 metros, pudiéndose adosar a uno de los linderos privados previo acuerdo entre propietarios colindantes, dando lugar a la tipología de vivienda unifamiliares pareadas.

6. La altura máxima permitida total será:

Ordenanza edificatoria	Núm. plantas máx.	Altura máxima
UAS	2 plantas (B+1)	7 m

7. Se deberá dotar de aparcamiento para vehículos dentro de la parcela, a razón de un mínimo de un aparcamiento por 100 m² construidos de vivienda y con una superficie mínima de 15 m² por plaza.

8. La tipología edificatoria permitida será la edificación aislada, pudiendo tener una valla alineada a vial como separación de parcela.

9. Las edificaciones destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la separación a linderos mínima, y la altura máxima de la edificación.

10. Se permite la construcción de sótanos, para uso de aparcamiento, albergar instalaciones o almacenaje, con una la ocupación máxima del 100% de planta baja.

11. Las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU que estén calificadas con esta Ordenanza y no cumplan alguna de las condiciones de edificación anteriores se consideran compatibles con la nueva ordenación y podrán ser objeto de obras de conservación, reparación y reforma. Si las obras suponen su sustitución completa deberán adecuarse a las nuevas condiciones de edificación establecidas en el Plan. En todo caso las parcelas existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en estas zonas y con dimensiones inferiores a las establecidas anteriormente se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación.

Artículo 225. Condiciones estéticas particulares.

1. El volumen de la edificación, la composición y tratamiento de la fachada se estudiará, de manera, que respondiendo a la tipología y función del edificio, esté sujeta a unos condicionantes de integración y localización que asegure plenamente el mantenimiento del paisaje y no suponga una alteración apreciable en el territorio actual.

2. La alineación a vial se podrá hacer mediante vallado compuesto por elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles. El vallado a lindero privado será tapial de obra de fábrica o similar. La altura de este elemento constructivo no será superior a 2,70 m.

CAPÍTULO 4

RESIDENCIAL BLOQUE (B)

Artículo 226. Ámbito y definición.

Estas ordenanzas afectan a las promociones de vivienda protegida existentes que se delimitan en los planos de clasificación y calificación del núcleo.

Artículo 227. Condiciones de uso.

1. El uso dominante será el residencial exclusivamente en vivienda plurifamiliar de alojamiento de propiedad horizontal.

2. Se considerarán usos complementarios y complementarios, el terciario, el equipamiento, los espacios libres y los sistemas de infraestructuras necesarios.

3. Se consideran usos incompatibles: industrial y uso funerario.

Artículo 228. Condiciones de edificación.

Se podrán realizar las obras de conservación y reforma necesarias para mantener las edificaciones existentes siempre que se respeten su tipología, altura y volumen. En el caso de que resulte necesaria la demolición deberá reconstruirse la edificación con las mismas características de tipología, altura y volumen preexistentes.

CAPÍTULO 5

ORDENANZAS PARTICULARES DE SUELO INDUSTRIAL (IND)

Artículo 229. Ámbito y definición.

1. Esta ordenanza afecta a los suelos de nuevo desarrollo para uso Industrial y a los existentes que han sido calificados como tales por el PGOU. Se distinguen dos zonas: IND-1 e IND-2.
2. El ámbito de aplicación está delimitado gráficamente en los planos de ordenación.

Artículo 230. Condiciones de uso en la zona IND-1.

1. Uso dominante: industrias de primera, segunda y tercera categoría.
2. Usos complementarios: equipamiento y espacios libres.
El uso terciario es complementario del industrial en su pormenorización de oficinas siempre que estén ligadas al funcionamiento de la industria.
3. Usos compatibles: Terciario, infraestructuras y equipamiento en edificio exclusivo. Se considerará compatible el uso residencial existente vinculado al funcionamiento de la industria.
4. Usos incompatibles: El uso de industria de cuarta categoría.

Artículo 224. Condiciones de uso en la zona IND-2.

En la zona calificada como IND-2 por el PGOU sólo se consideran compatibles las naves para uso agroindustrial y para almacenamiento de herramientas y maquinaria de uso agrario y de vehículos.

Artículo 224. Condiciones de la edificación.

1. Las construcciones que se realicen en este ámbito deberán cumplir las condiciones generales de edificación determinadas en el capítulo correspondiente de esta normativa urbanística, y en particular las que se especifican en estas ordenanzas.
2. La parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima 300 m² (200 m² en IND-2).
3. La edificabilidad neta sobre la superficie de la parcela es de 1 m²t/m²s.
4. La ocupación máxima de la parcela es del 100% en planta baja y 50% en planta alta.
5. La separación mínima a linderos tanto públicos como privados será de 3 m en el caso de que se opte por la edificación retranqueada, tanto exenta como adosada. No obstante, la separación mínima entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura del mayor, con un mínimo de 3 m.
6. La altura máxima permitida será de dos plantas (B+1) o 10,00 m. La altura libre mínima de la planta de locales y oficinas anexas será de 2,60 m.
7. Las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGOU que estén calificadas con esta Ordenanza y no cumplan alguna de las condiciones de edificación anteriores se consideran compatibles con la nueva ordenación y podrán ser objeto de obras de conservación, reparación y reforma. Si las obras suponen su sustitución completa deberán adecuarse a las nuevas condiciones de edificación establecidas en el Plan. En todo caso las parcelas existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en estas zonas y con dimensiones inferiores a las establecidas anteriormente se podrán edificar si no hubiese posibilidad de agregación.

Artículo 225. Condiciones estéticas particulares.

1. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta ordenanza.
2. Cerramiento. La alineación a vial se podrá realizar mediante elemento macizo hasta una altura máxima de 1 m que podrá rebasarse con setos o protecciones diáfnas estéticamente admisibles hasta una altura no superior a 2,70 m. El cerramiento a lindero privado será tapia de obra de fábrica de altura no mayor a 2,70 m.
3. Salientes. No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con un máximo de 75 cm, y de las marquesinas con un máximo de 1,50 m y por encima de los 4,5 m.

TÍTULO OCTAVO

NORMAS PARA LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

CAPÍTULO 1

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 226. Determinaciones.

1. Las determinaciones del PGOU sobre el suelo urbano consolidado son inmediatamente ejecutivas siendo de aplicación directa las Ordenanzas de edificación establecidas para cada zona delimitada en los planos de ordenación. No obstante, en algunas zonas, la concreción definitiva de las mismas precisa actos previos que, en ejecución de dichas determinaciones, liberen espacios para uso público y/o completen la urbanización.

2. Las edificaciones existentes en suelo urbano consolidado se consideran compatibles con la nueva ordenación no quedando en situación de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción con las condiciones de edificación (altura, ocupación, edificabilidad, etc.) establecidas por este Plan en las Ordenanzas correspondientes.

No obstante, si fuesen demolidas, tendrán que ajustarse a las condiciones de edificación exigidas por las Ordenanzas de la zona en las que se localicen.

Asimismo si algún uso o actividad existente resultase totalmente incompatible con los usos previstos por el PGOU, le será de aplicación a la edificación el régimen de la situación legal de fuera de ordenación establecido en el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

A tales efectos las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles.

Artículo 227. Tipos de actuación.

Los diferentes tipos de actuación que se determinan son los siguientes:

a) Actuaciones urbanizadoras no integradas (AUNI). Su objeto es la ejecución de un programa de intervención pública dirigido a la ejecución de obras ordinarias de reurbanización para la recualificación del sistema de espacios públicos y para la rehabilitación y modernización de las infraestructuras y servicios públicos existentes. Estas actuaciones se regularán por lo previsto en el art. 143 de la LOUA llevándose a cabo mediante obras públicas ordinarias. A tales efectos el Ayuntamiento impondrá cuotas de urbanización en cada ámbito que se determinarán en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

b) Actuación aislada (AA). Su objeto es una actuación para la apertura de viario público. Estas actuaciones se regularán por lo previsto en el art. 143 de la LOUA.

CAPÍTULO 2

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UNC)

Artículo 228. Normas para las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado (UNC).

1. En el suelo urbano no consolidado se han delimitado áreas y sectores coincidentes con unidades de ejecución a efectos de su gestión y cuyo objeto es:

a) Completar o renovar la urbanización y posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las dotaciones necesarias.

b) Colmatar áreas urbanas mediante actuaciones de reforma interior.

2. En estos ámbitos será precisa la redacción del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial) que se establece en las Fichas de Planeamiento.

3. El sistema a emplear para su gestión será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando se proponga en las fichas urbanísticas o cuando así se acuerde por el Ayuntamiento mediante el establecimiento establecido en la LOUA a tal efecto.

4. Las reservas para dotaciones cumplirán lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente.. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración. En el caso de zonas con desarrollo irregular y alto grado de consolidación podrá eximirse parcialmente las cesiones para dotaciones debiendo justificarse debidamente en el instrumento de desarrollo.

5. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplados, en su caso, en la documentación gráfica podrá ser modificada por los instrumentos de desarrollo cuando se justifique que dicha ubicación resulta inadecuada para una ordenación coherente.

6. En las fichas de planeamiento correspondientes, que se incorporan al final de esta normativa, se especifican las condiciones de planeamiento y ordenación pormenorizada de cada área o sector y los plazos para su desarrollo y ejecución.

7. Serán de aplicación las Ordenanzas de edificación establecidas en las fichas de planeamiento.

8. Las edificaciones existentes en los ámbitos de suelo urbano no consolidado que se encuentren terminadas y resulten compatibles con los usos previstos por el PGOU en dichos ámbitos se consideran conformes con la nueva ordenación urbanística. Así, los instrumentos que establezcan su ordenación pormenorizada integrarán dichas edificaciones en la nueva ordenación prevista y no quedarán en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presenten con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela) establecidas por este Plan para las diversas zonas de ordenanzas.

No obstante las edificaciones existentes no podrán considerarse legalizadas hasta que queden integradas en la ordenación detallada de dichos ámbitos, la urbanización esté recepcionada por el Ayuntamiento y se hayan cumplido los deberes legales establecidos en el art. 51 de la LOUA. Mientras tanto sólo podrán autorizarse en ellas las obras de reparación y conservación y la prestación de los servicios necesarios para el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble.

CAPÍTULO 3

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Artículo 229. Normas para los sectores de suelo urbanizable sectorizado (URS)

1. El desarrollo de este PGOU se realizará en los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado a través de Planes Parciales de Ordenación que deben cumplir lo preceptuado en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.

2. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

3. Las reservas para dotaciones cumplirán lo establecido en el artículo 17 de la LOUA. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

4. En las fichas de planeamiento correspondientes, que se incorporan al final de esta normativa, se especifican las condiciones de planeamiento y ordenación pormenorizada de cada sector y los plazos para su desarrollo y ejecución.

5. Serán de aplicación las Ordenanzas de edificación establecidas en las fichas de planeamiento.

6. Las edificaciones existentes en los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado que se encuentren terminadas y resulten compatibles con los usos previstos por el PGOU en dichos ámbitos se consideran conformes con la nueva ordenación urbanística. Así, los instrumentos que establezcan su ordenación pormenorizada integrarán dichas edificaciones en la nueva ordenación prevista y no quedarán en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presenten con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela) establecidas por este Plan para las diversas zonas de ordenanzas.

No obstante dichas edificaciones no podrán considerarse legalizadas hasta que queden integradas en la ordenación detallada de dichos ámbitos, la urbanización esté recepcionada por el Ayuntamiento y se hayan cumplido los deberes legales establecidos en el art. 51 de la LOUA. Mientras tanto sólo podrán autorizarse en ellas las obras de reparación y conservación y la prestación de los servicios necesarios para el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble.

Artículo 230. Modificación de las determinaciones del PGOU por los planes parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente PGOU para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del PGOU. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada

conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc.

Artículo 231. Desarrollo de los Planes Parciales de Ordenación.

1. Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 15 de la LOUA. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

2. Los Estudios de Detalle podrán venir obligados desde el propio Plan Parcial de Ordenación.

Artículo 232. Condiciones de los sectores de planeamiento.

1. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplados, en su caso, en la documentación gráfica podrá ser modificada por los Planes Parciales cuando se justifique que dicha ubicación resulta inadecuada para una ordenación coherente.

2. En estos ámbitos será precisa la redacción de Planes Parciales de Ordenación.

3. El sistema a emplear para su gestión será preferentemente el de compensación, pudiéndose utilizar, no obstante, el de cooperación cuando así se acuerde por el Ayuntamiento mediante el establecimiento establecido en la LOUA a tal efecto.

4. Las reservas para dotaciones cumplirán lo establecido en el artículo 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente.. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración. En el caso de zonas con desarrollo irregular y alto grado de consolidación podrá eximirse parcialmente las cesiones para dotaciones debiendo justificarse debidamente en el instrumento de desarrollo.

5. La ubicación del trazado viario así como de las áreas libres y equipamientos contemplados, en su caso, en la documentación gráfica podrá ser modificada por los instrumentos de desarrollo cuando se justifique que dicha ubicación resulta inadecuada para una ordenación coherente.

6. En las fichas de planeamiento correspondientes, que se incorporan al final de esta normativa, se especifican las condiciones de planeamiento y ordenación pormenorizada de cada área o sector y los plazos para su desarrollo y ejecución.

7. Serán de aplicación las Ordenanzas de edificación establecidas en las fichas de planeamiento.

CAPÍTULO 5

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 233. Determinaciones generales.

El suelo UNS se sectorizará mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización pudiendo éste, en su caso, contener la ordenación pormenorizada.

En todo caso la sectorización de este suelo tendrá que cumplir las exigencias de la Norma 45 del POTa sobre límites de crecimiento urbano.

Artículo 234. Régimen del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

a) las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos que, debiendo discurrir por algún ámbito, tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b) las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Las edificaciones existentes en los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado que se encuentren terminadas y no se destinen a los usos incompatibles establecidos por el PGOU en dichos ámbitos se consideran conformes con la nueva ordenación urbanística. Así, los instrumentos que establezcan su ordenación

pormenorizada integrarán dichas edificaciones en la nueva ordenación prevista y no quedarán en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presenten con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela) establecidas por este Plan para las diversas zonas de ordenanzas.

No obstante dichas edificaciones no podrán considerarse legalizadas hasta que queden integradas en la ordenación detallada de dichos ámbitos, la urbanización esté recepcionada por el Ayuntamiento y se hayan cumplido los deberes legales establecidos en el art. 51 de la LOUA. Mientras tanto sólo podrán autorizarse en ellas las obras de reparación y conservación y la prestación de los servicios necesarios para el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble.

3. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

TÍTULO NOVENO

NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 235. Definición y delimitación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable (NUR) todos los terrenos del término municipal sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación específica o con la planificación territorial o urbanística, y aquéllos que en el presente PGOU se considera necesario preservar por su carácter natural o rural.

Artículo 236. Categorías.

El Suelo No Urbanizable se divide en tres categorías:

- a) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por legislación específica (NURP-L).
- b) Suelo No Urbanizable especialmente protegido por el planeamiento urbanístico (NURP-P).
- c) Suelo No Urbanizable rural (NUR).

Artículo 237. Alteración de las categorías de Suelo No Urbanizable.

1. Las categorías de Suelo No Urbanizable de este PGOU podrán sufrir variaciones por modificación o revisión de este planeamiento. La modificación supondrá cambios puntuales mientras que la revisión vendrá motivada por cambios en la ordenación estructural establecida en el presente planeamiento general.

2. Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, darán lugar a la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento.

Artículo 238. Condiciones de planeamiento.

Las determinaciones del PGOU sobre el Suelo No Urbanizable son inmediatamente ejecutivas. No obstante, se habrán de redactar Planes Especiales en los casos determinados en el art. 42.4 de la LOUA para las Actuaciones de Interés Público y en los siguientes casos:

- a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- b) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- c) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

Artículo 239. Parcelación y segregación de terrenos, fincas o parcelas.

1. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

En esta clase de suelo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares

a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

3. En esta clase de suelo se admitirán las segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos. Dichas segregaciones estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal o declaración municipal de innecesariedad de licencia.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga actos de segregación de naturaleza rústica sin la aportación de la licencia de segregación o de la declaración de la innecesariedad de la licencia, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Las declaraciones de innecesariedad de licencia se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto de parcelación y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

Artículo 240. Condiciones de uso y autorización.

1. Con carácter general los actos permitidos en el suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

- Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

- Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

- Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato. En particular tanto la actividad extractiva como la restauración de las canteras deben estar reguladas conforme a su normativa vigente, el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas y de protección y rehabilitación del espacio afectado por actividades mineras y los artículos 5, 3, 17.2, 34.3, 66, 69.1 y 81 de la Ley 22/1973, de Minas, de 21 de julio.

2. En todas las categorías de suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen o que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia.

3. Cuando se vayan a realizar volúmenes de movimientos de tierra superiores a 5.000 m³ en pendientes superiores al 35% será necesario presentar junto a la solicitud de licencia la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos y las medidas protectoras y correctoras adecuadas.

4. Los cercados en el medio rural y natural deberán permitir la libre circulación de la fauna silvestre. Para la instalación de cercados cinegéticos de gestión se requerirá la obtención de autorización de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía previa a la solicitud de licencia urbanística.

5. Con carácter general en este suelo se evitará el deterioro del paisaje por la proliferación de nuevos tendidos aéreos de las líneas de alta, media y baja tensión, procurando la concentración de trazados junto a las infraestructuras viarias generales, y atendiendo a las características del territorio y en especial a criterios relacionados con los recursos naturales y paisajísticos del ámbito. Los tendidos eléctricos de alta tensión deberán incorporar las determinaciones del Real Decreto 263/2008, de 22 de febrero, por el que se establecen medidas de carácter técnico en las líneas eléctricas de alta tensión con objeto de proteger la avifauna, y del Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.

Los proyectos de tendidos eléctricos y de instalaciones de telecomunicaciones deberán incorporar un análisis de alternativas de trazado y emplazamiento en el que se justifique la incidencia paisajística de la elección propuesta.

6. En general, deberán considerarse los siguientes criterios de integración en el paisaje:

a) Se adaptarán a las formas del relieve.

b) Se evitarán los trazados aéreos siguiendo las líneas de máxima pendiente y las zonas arboladas, procurando que su recorrido discorra por las depresiones y partes más bajas del relieve.

c) Los trazados aéreos se efectuarán preferentemente paralelos a las infraestructuras viarias y ferroviarias y a los límites parcelarios.

d) Se evitarán los desmontes y se minimizarán los movimientos de tierra. Las patas de los apoyos deberán adaptarse al terreno y se efectuará la revegetación de las zonas alteradas.

7. En los suelos de alta vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos identificados en el plano I.2.1.6 «Hidrogeología» no podrá autorizarse la construcción de fosas sépticas y no podrán implantarse actividades industriales así como tampoco transformaciones agrícolas que impliquen el uso extensivo de nitratos y otros fertilizantes que puedan alcanzar el freático por percolación. Los demás usos pueden ser tolerados siempre que el saneamiento y la depuración efectivos de las aguas queden garantizados.

8. Las actuaciones contempladas en el art. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas, que se localicen en suelo no urbanizable requerirán obligatoriamente informe en materia de aguas de la Administración Hidráulica competente.

9. En esta clase de suelo podrán realizarse los siguientes actos siempre que los mismos estén expresamente previstos en la normativa específica de cada categoría establecida en el Plan General:

A) Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

a.1. Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.).

a.2. Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.

a.3. Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.

a.4. Invernaderos o protección de los cultivos.

a.5. Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

B) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:

b.1. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuyo destino esté relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

b.2. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

b.3. La consolidación y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación en el supuesto de vivienda unifamiliar aislada cuyo destino esté relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

C) Actuaciones de Interés Público.

c.1. Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales.

c.2. No se considerarán actuaciones de interés público las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

c.3. Las actuaciones de interés público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados anteriormente y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

c.4. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente PGOU.

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

c.5. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

- Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

- Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

c) Características socioeconómicas de la actividad.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

- Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

a) Utilidad pública o interés social de su objeto.

b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.

c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

- Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA.

c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

- Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

c.6. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

c.7. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

Artículo 241. Condiciones para evitar la formación de nuevos asentamientos.

1. Estas condiciones afectan a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén o no adscritos a un régimen especial de protección. Además afecta a los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. A los efectos de este Plan se consideran lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos aquellos donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Lugares en los que se produzca un incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en esta normativa para cada tipo de suelo no urbanizable.

b) Lugares donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en este Plan.

c) Lugares en los que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

d) Lugares donde exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc.).

e) Lugares en los que existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en este Plan o en la LOUA.

CAPÍTULO 2

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 242. Condiciones generales.

Salvo que se establezcan otras condiciones en la regulación de usos o en la normativa particular de cada categoría de suelo, las condiciones de edificación aplicables serán las siguientes:

1. Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m de los linderos privados de la finca y del borde exterior de los caminos públicos existentes. No obstante se podrá reducir la separación a linderos privados cuando exista acuerdo firmado con los vecinos y así conste en el Registro de la Propiedad.

La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

2. La altura máxima será de 7 metros (2 plantas) excepto para las instalaciones especiales (industriales, mineras, etc.), en las que se permitirá la altura que sus elementos funcionales requieran y excepto para las construcciones o instalaciones de interés público en las que se permitirá una altura máxima de 3 plantas cuando así lo requieran para su adecuada funcionalidad.

La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

3. La parcela mínima edificable, la ocupación máxima y la superficie máxima edificable serán la que se fija para cada uso o, en su caso, para cada categoría de suelo.

Artículo 243. Condiciones particulares para las obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados.

Se incluyen dentro de este tipo de actuaciones:

- Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.).

- Almacenes de aperos, maquinaria agrícola y productos obtenidos de la actividad de una explotación agropecuaria o forestal.

- Invernaderos o protección de los cultivos.

- Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

Las condiciones de edificación para estas construcciones son las siguientes:

- Se admitirán las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.) o pequeños cobertizos para aperos, sobre cualquier parcela catastral existente siempre que tengan una superficie edificada máxima de 20 m² y una altura máxima de 3,5 m y quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

- El resto de instalaciones tales como naves para almacenaje de maquinaria agrícola, construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de una explotación agraria, cuadras, establos, vaquerías, etc., cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se tendrá que justificar que el peticionario realiza actividades agrícolas, ganaderas o forestales y que la instalación o construcción es necesaria para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

b) La finca vinculada será la parcela catastral siempre que cumpla un mínimo de 5.000 m².

c) Con carácter general la altura máxima será de 7 metros (1 planta), y la ocupación máxima será del 6%. Dicha altura podrá superarse efectos de posibilitar la funcionalidad de la instalación cuando quede acreditada su necesidad por razones técnicas.

d) En el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. que puedan producir molestias, se separarán como mínimo 250 m de los suelos urbanos o urbanizables. Esta separación no será aplicable a las instalaciones ya existentes.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc. Las edificaciones actualmente existentes que no dispongan de dichas soluciones tendrán que adoptarlas en el plazo de un año.

f) Las instalaciones de cuadras, establos, vaquerías, etc., se arborarán perimetralmente, para reducir el impacto visual desde los núcleos de población o carreteras. Las edificaciones e instalaciones existentes que actualmente viertan aguas fecales sin depurar deberán dotarse en el plazo de un año de las medidas necesarias para evitar tales vertidos.

Artículo 244. Condiciones particulares para las actuaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

Las condiciones de edificación serán las siguientes, sin perjuicio de las limitaciones que resulten de la aplicación de la legislación sectorial:

- La parcela mínima edificable y la ocupación máxima serán determinadas en cada caso según los requerimientos funcionales de cada actuación procurando vincular el mínimo de terreno necesario a efectos de minimizar la posible alteración de su naturaleza rural.

En el caso de hoteles rurales se requerirá una parcela mínima de 30.000 m² por aplicación del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros o la que pudiera determinarse si dicha normativa es modificada.

- El problema de aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

- Se deberá justificar la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido.

Artículo 245. Condiciones particulares para las viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales.

a) Requisitos de admisibilidad del proyecto:

Sólo se admitirán a trámite los proyectos en los que se vincule una finca con una superficie mínima de 2 ha, sin perjuicio de demostrar la existencia de una explotación agraria, ganadera o forestal de superficie suficiente para requerir la presencia de una vivienda conforme a lo establecido en el apartado siguiente.

b) Requisitos para determinar la necesidad justificada de la vivienda:

- El promotor de la vivienda debe demostrar de forma inequívoca que desarrolla una actividad agraria, ganadera o forestal.

- El promotor deberá demostrar de forma inequívoca que no posee otra vivienda que permita desarrollar la actividad a tiempo total o parcial teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación. Para ello se expedirá el certificado municipal que demuestre tal circunstancia.

- Debe demostrarse la existencia de una explotación agraria, ganadera o forestal de superficie suficiente para requerir la presencia de una vivienda necesaria para su normal explotación teniendo en cuenta las actuales características y desarrollo de las actividades agrícolas, forestales o ganaderas desde el punto de vista tecnológico y las posibilidades de desplazamiento desde el lugar de residencia a la explotación.

c) Características de la vivienda:

- La tipología y los materiales utilizados para su construcción serán similares a los de los cortijos existentes en el entorno.

- La superficie máxima construida será de 250 m², sin contar instalaciones anexas como almacenes de aperos y maquinaria agrícola o naves para el ganado.

CAPÍTULO 3

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE RURAL

Artículo 246. Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable Rural los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencia el Suelo No Urbanizable Rural Cautelar en el que se han detectado posibles riesgos geológicos que no pueden considerarse como ciertos, a efectos de su calificación como suelo de especial protección, debido a la escala territorial del estudio realizado y porque dichos riesgos no están acreditados por el planeamiento sectorial, pero que, por cautela, requieren la exigencia de un estudio geotécnico previo a cualquier actuación urbanística permitida así como la prohibición de ciertos usos que pueden generar riesgos para las personas en caso de accidentes mayores.

Artículo 247. Suelo No Urbanizable Rural (NUR).

En esta categoría de suelo se admiten las siguientes actuaciones:

- Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.
- Actuaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales.

Artículo 248. Suelo No Urbanizable Rural-Cautelar (NUR-C).

En esta categoría de suelo se admiten las siguientes actuaciones condicionadas a estudio geotécnico previo:

- Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.
- Actuaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural exceptuándose las actividades que puedan generar riesgos de accidentes mayores para la seguridad de las personas o para la salud pública, como pueden ser la fabricación, producción, tratamiento y/o almacenamiento de sustancias tóxicas o peligrosas u otras actividades similares.
- Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales.

CAPÍTULO 4

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 249. Definición.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable de Especial Protección los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio PGOU, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- e) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

Alguno de estos espacios se encuentran protegidos por la legislación específica vigente y otros se protegen directamente en el presente PGOU.

Artículo 250. Categorías del suelo no urbanizable de especial protección.

Teniendo en cuenta lo establecido en el art. 46 de la LOUA se diferencian dos categorías dentro del suelo no urbanizable de especial protección:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica que incluye:
- Zonas de protección ambiental: Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES6170018 «Cueva de Belda I».
- Monumento Natural «Falla Sierra del Camorro».

- Vías Pecuarias.
- Montes Públicos.
- Delimitación cautelar del dominio público hidráulico y zona de servidumbre.
- Zonas con riesgo de inundación.
- Patrimonio histórico. Yacimientos arqueológicos.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística que incluye:
- Terrenos forestales.
- Hábitats de interés comunitario.

CAPÍTULO 5

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUEP-L)

Artículo 251. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) ES6170018 «Cueva de Belda I» y Monumento Natural «Falla Sierra del Camorro».

a) En estos espacios sólo se permitirán aquellas actuaciones que sean autorizadas o informadas favorablemente por el órgano competente en materia de Medio Ambiente de acuerdo a la legislación sectorial que resulte de aplicación.

b) En todo caso en los paredones calcáreos umbrosos situados en la Sierra del Camorro quedan restringidas las actividades de escalada por el peligro potencial que dicho uso representa para la población de *Centaurea clementei* presente en las grietas de las rocas.

Artículo 252. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección «Vías Pecuarias».

a) Las vías pecuarias se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de acuerdo con la legislación sectorial vigente y no podrán ser destinadas a otros usos que los previstos en la citada normativa sectorial.

b) La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas requerirá el pronunciamiento favorable de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Artículo 253. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección «Montes Públicos».

a) Constituyen esta categoría de protección los Montes Públicos catalogados existentes en el término municipal que son la «Explotación Forestal de Cuevas de San Marcos» (MA-60019-EP), cuyo titular es la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, y la «Sierra del Camorro» (MA-30021-AY), cuyo titular es el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos.

En caso de duda o error los límites de los montes públicos prevalecerán en todo caso sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

b) El uso público de estos terrenos forestales será preferentemente el de actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los mismos y sus recursos y ecosistemas. A estos efectos se permitirán las siguientes actuaciones:

- Parques forestales: Constituidos por espacios forestales de extensión suficiente para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios a tal fin.

- Adecuaciones recreativas: Destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.

- Zonas de acampada: En las que se autoriza la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

- Aulas de la naturaleza: Destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluido, en su caso, la guardería correspondiente.

- Senderos: Para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

c) Se permitirán asimismo las infraestructuras de interés público que ineludiblemente deban implantarse en estos suelos.

4. La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas requerirá el pronunciamiento favorable de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Artículo 254. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección «Delimitación Cautelar del Dominio Público Hidráulico y Zona de Servidumbre».

a) En estos suelos sólo se autorizarán aquellas actuaciones que permita el organismo competente en materia de Aguas conforme a la legislación sectorial aplicable. Estas actuaciones deberán respetar la vegetación existente salvo imposibilidad material causada por la necesidad o urgencia de la actuación en cuyo caso se restaurará la misma.

b) La implantación de cualquiera de las actuaciones permitidas requerirá el pronunciamiento favorable de la Consejería competente en materia de Medio Ambiente.

Artículo 255. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección «Zonas Inundables».

a) En las zonas inundables quedarán prohibidas las instalaciones y edificaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de las masas de agua o puedan producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Asimismo quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.

Asimismo, con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, salvo la restauración de canteras, graveras y otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural de terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros y siempre que cuenten con la correspondiente autorización. Queda prohibida la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

b) Las zonas inundables del Río Genil requieren una delimitación más precisa, a una escala mayor que la utilizada en el PGOU aunque no afectan ningún suelo urbano o urbanizable. Por ello, cuando se pretenda implantar alguna actuación urbanística en estas zonas, deberán realizarse estudios más pormenorizados para determinar con precisión la existencia del riesgo de inundación.

En estas zonas quedan integrados los bosques galería de «Salix alba» y «Populus alba» del río Genil, considerados como hábitats de interés comunitario, los cuales quedan protegidos tanto por su valor natural como paisajístico. En ellos no se permitirán actuaciones que supongan la eliminación de la vegetación existente, excepto las que deban realizarse por razones de interés general debiendo contemplarse en estos casos la reposición de la vegetación afectada.

c) En todo caso cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica competente.

Artículo 256. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de de Especial Protección «Patrimonio Histórico. Yacimientos Arqueológicos».

1. Se consideran incluidos en esta categoría de suelo los yacimientos arqueológicos situados en el suelo no urbanizable. Quedan también afectadas las áreas que, por hallazgos casuales posteriores a la aprobación definitiva del presente PGOU, fueran protegidas por el Ayuntamiento, previo informe favorable de técnico competente y en cumplimiento de la legislación sectorial vigente.

Dichos yacimientos quedan delimitados en el Plano 01 «Clasificación del Término» y en el Plano 06 «Catalogación y Ordenación del Patrimonio Arqueológico», diferenciándose para los mismos los distintos niveles de protección arqueológica que le resultan de aplicación y que se regulan en el Capítulo 6 del Título Segundo de esta Normativa.

CAPÍTULO 6

NORMAS DEL SUELO NO URBANIZBLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (NURP-P)

Artículo 257. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de de Especial Protección «Terrenos Forestales».

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos forestales que no están incluidos en Montes Públicos. Se permitirán las siguientes actuaciones:

- Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

- Las infraestructuras que ineludiblemente deban implantarse en estos suelos.

- Las instalaciones y edificaciones vinculadas a la explotación de aguas minerales.

- Las instalaciones de producción de energía eléctrica procedente de fuentes renovables.

- Actuaciones de interés público ya existentes a la entrada en vigor del PGOU y las de nueva ejecución que se implanten rehabilitando edificaciones tradicionales existentes sin perjuicio de las obras de reforma y adaptación que requieran.

- Viviendas unifamiliares aisladas vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, ganaderos o forestales cuando se justifique que no afectarán a la vegetación natural existente.

Artículo 258. Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección «Habitats de Interés Comunitario».

a) Se incluyen en esta categoría de suelo los «Habitats de Interés Comunitario» identificados en el término municipal.

b) En este suelo será de aplicación la normativa establecida para el suelo no urbanizable de especial protección de «Montes Públicos» cuando coincida con estos y en los demás casos le será de aplicación la normativa establecida para el suelo no urbanizable de especial protección de «Terrenos Forestales»

CAPÍTULO 7

RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 259. Concepto de edificaciones existentes.

A los efectos de la aplicación de este régimen se incluye bajo el término genérico de edificación existente todo tipo de obras, instalaciones y construcciones que estén terminadas, es decir, ultimadas y dispuestas para servir al uso al que se destinan.

Artículo 260. Régimen aplicable.

A las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable se les aplicarán las determinaciones previstas para las edificaciones aisladas en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En todo caso a efectos de lo previsto en el art. 7 del citado Decreto y en el art. 34.1.b) y la disposición adicional primera de la LOUA se aplicarán las siguientes reglas para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación:

- Edificaciones que resulten totalmente incompatibles con la nueva ordenación urbanística propuesta por el PGOU. Se considerarán como tales las edificaciones e instalaciones ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.

En estas edificaciones sólo se permitirán las obras que sean compatibles con la protección y no agraven la situación de riesgo.

- Edificaciones que resulten parcialmente incompatibles con la nueva ordenación urbanística propuesta por el PGOU. Se consideran como tales aquellas edificaciones que, no estando ubicadas en suelos con la condición de dominio público, de especial protección por legislación específica o que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundación u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia, fueron autorizadas conforme al planeamiento anterior y ahora no cumplen alguna de las condiciones de edificación establecidas por el PGOU (parcela mínima, altura, ocupación, etc.).

En estas edificaciones podrán realizarse, además de las obras de reparación y conservación que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad, las obras de consolidación, mejora y reforma necesarias. Estas obras no podrán dar lugar a incremento del volumen existente ni del valor de expropiación, en su caso.

En el caso de las edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística en las que proceda el reconocimiento de asimilado a la situación de fuera de ordenación conforme al procedimiento establecido en los artículos 9, 10, 11 y 12 del Decreto 2/2012, se podrán autorizar en ellas, una vez otorgado dicho reconocimiento, las obras de reparación y conservación que exija el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad del inmueble. A tales efectos y conforme a lo establecido en el art. 175.3 de la LOUA la contratación de los servicios se llevará a cabo bajo las condiciones establecidas por el reconocimiento, que será título suficiente para la prestación de los servicios autorizados por el mismo.

TÍTULO DÉCIMO

NORMAS MÍNIMAS DE HABITABILIDAD Y SALUBRIDAD PARA LAS EDIFICACIONES EXISTENTES

Artículo 261. Normas aplicables.

1. Estas normas tendrán el carácter de ordenanza municipal siendo su objeto establecer las condiciones mínimas que, en materia de habitabilidad y salubridad, deben reunir las edificaciones existentes y que serán aplicables en los procedimientos de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

2. Conforme a lo dispuesto en estas normas se entenderá que la edificación terminada resulta apta para el uso al que se destina cuando reúna las siguientes condiciones básicas:

- a) Su ubicación no resulta incompatible con otros usos autorizados y dispone de accesibilidad adecuada en condiciones de seguridad.
- b) Su implantación no genera impactos que supongan riesgos previsibles para las personas o bienes.
- c) Cuenta con las necesarias condiciones de seguridad estructural y de utilización, conforme al uso al que se destina.
- d) Reúne condiciones adecuadas de salubridad para que no se vea afectada la salud de las personas en su utilización, ni se alteren las condiciones medioambientales de su entorno.
- e) Los espacios habitables resultan aptos para el uso al que se destinan por reunir unos requisitos mínimos de funcionalidad.

3. Las edificaciones podrán ser objeto de las obras indispensables que requieran para poder dotarse de los servicios básicos necesarios para garantizar el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad así como para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma o, en su caso, mediante el acceso a las redes. La realización de estas obras será objeto de orden de ejecución por el Ayuntamiento.

4. Condiciones de ubicación y accesibilidad.

La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación en función del uso al que se destina.

5. Sobre el impacto generado por las edificaciones.

Las edificaciones, incluyendo los usos y actividades que en ella se desarrollen, no pueden ser generadoras en sí mismas de impactos que pongan en peligro las condiciones de seguridad, de salubridad, ambientales o paisajísticas de su entorno, en especial:

- a) Afectar a las condiciones de estabilidad o erosión de los terrenos colindantes, ni provocar peligro de incendio.
- b) Provocar la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Originar daños físicos a terceros o de alcance general.
- d) Alterar gravemente la contemplación del paisaje y de los elementos singulares del patrimonio histórico.

6. Condiciones de seguridad.

a) Las edificaciones deberán reunir las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigidas por la normativa de aplicación conforme al uso al que se destina, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. En todo caso, deberá contar con medidas que garanticen la seguridad de las personas, bienes o enseres ante posibles riesgos por avenidas o escorrentías.

b) La edificación deberá cumplir, en su caso, con las exigencias básicas de protección contra incendios conforme al uso al que se destina, disponiendo de las medidas que eviten el riesgo de propagación interior y exterior del incendio y los medios de evacuación que sean precisos.

c) La utilización de la edificación no debe comportar riesgos físicos para los usuarios, disponiendo de medidas que eviten el riesgo de caída en huecos, terrazas y escaleras, así como otros riesgos previsibles.

d) Las instalaciones que disponga la edificación deberán reunir las condiciones de uso y seguridad exigidas por la normativa de aplicación, sin que su funcionamiento pueda implicar riesgo alguno para las personas y usuarios.

7. Condiciones mínimas de salubridad.

a) La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

b) La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas exigibles en función del uso al que se destina. Cuando se trate de un sistema de abastecimiento autosuficiente, realizado mediante pozos, aljibes, balsas u otros medios autorizados, éstos deberán reunir las condiciones exigidas por la normativa de aplicación, y estar ubicados de forma que no exista peligro para la contaminación de las aguas. En todo caso, deberá quedar garantizada la potabilidad de las aguas para el consumo humano.

c) La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como conexión a la red municipal o disponer de un sistema de depuración que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales.

d) Deberá justificarse que la edificación dispone de algún sistema para la eliminación de los residuos sólidos o bien dispone de recogida de basura por el servicio municipal.

8. Condiciones mínimas de habitabilidad y funcionalidad.

Si la edificación se destina al uso residencial deberá cumplir las siguientes exigencias:

a) Las viviendas deberán contar con una superficie útil no inferior a 24 m² e incluir como mínimo una estancia que realice las funciones de estar y descanso, un equipo de cocina y un cuarto de aseo independiente.

b) Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica.

c) Las estancias dispondrán de una superficie y altura mínimas que resulten aptas para la funcionalidad a la que se destinen.

d) Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones en condiciones de uso y seguridad:

- Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos.

- Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento.

- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos.

e) Las viviendas deberán disponer de un equipo doméstico indispensable, constituido por aparatos sanitarios para baño o ducha, lavabo e inodoro, instalación de fregadero y espacios aptos para cocinar y lavar.

Artículo 262. Documentación necesaria para la solicitud de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación.

La documentación que deberá acompañar la solicitud, que será original o fotocopia compulsada, es la que se relaciona a continuación:

a) Identificación del inmueble afectado, indicando el número de finca registral si estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad y su localización geográfica mediante referencia catastral o, en su defecto, mediante cartografía oficial georreferenciada.

b) Justificación de la fecha de terminación de la edificación, acreditada mediante cualquiera de los siguientes documentos de prueba:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento.

- Certificación expedida por técnico competente, en el que conste la fecha de terminación de la edificación, construcción o instalación.

- Acta notarial descriptiva de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada.

c) Certificado descriptivo y gráfico el que se acredite el régimen urbanístico aplicable a la edificación, la aptitud de la edificación terminada para el uso a que se destina y que ésta reúne las condiciones para el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad establecidas.

d) Descripción, en su caso, de las obras necesarias e indispensables para poder dotar a la edificación de los servicios básicos necesarios para garantizar el mantenimiento del uso de forma autónoma y sostenible o, en su caso, mediante el acceso a las redes así como para garantizar el cumplimiento de las normas mínimas de habitabilidad y salubridad.

e) En caso de instalación autónoma de suministro de agua potable, certificado de aptitud del agua para consumo humano expedido por facultativo o empresa acreditada a tal efecto, con clara identificación de la edificación objeto del certificado.

f) En caso de solicitarse el suministro de agua, saneamiento o energía eléctrica por compañía suministradora, se deberá acreditar por la compañía correspondiente que estos suministros están accesibles y que la acometida es viable. Asimismo, se deberá justificar por el solicitante que con la acometida de estos servicios no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.

2. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

00077209

DETERMINACIONES PARA LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS (AUNI) EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (UC)		
Identificación	Superficie (m ² s)	Descripción
UC-AUNI-1	8.064	Ambito de uso residencial
UC-AUNI-2	30.520	Ambito caracterizado por la implantación de naves de uso agrario
UC-AUNI-3	44.691	Ambito de uso residencial
UC-AUNI-4	22.627	Ambito de uso residencial
UC-AUNI-5	8.607	Ambito de uso residencial
UC-AUNI-6	24.596	Ambito de uso residencial
UC-AUNI-7	13.037	Ambito de uso residencial
UC-AUNI-8	43.668	Ambito de uso residencial
TOTAL	195.810	

Determinaciones

Estos ámbitos se regularán por lo previsto en el artº 143 de la LOUA. De acuerdo a ello se llevará a cabo en ellos la ejecución de un programa de intervención pública dirigido a la ejecución de obras ordinarias de reurbanización para la recalificación del sistema de espacios públicos y a la rehabilitación y modernización de las infraestructuras y servicios públicos existentes. A tales efectos el Ayuntamiento impondrá cuotas de urbanización en cada ámbito que se determinarán en el propio proyecto de las obras a ejecutar y en las que quedarán incluidos, de forma proporcional, los costes para la ejecución y obtención, en su caso, de los terrenos destinados a espacios públicos. A efectos de la justa equidistribución de dichos costes para el cálculo de las cuotas de urbanización de cada ámbito se aplicará por cada m² de suelo el estándar resultante de dividir la superficie total de los espacios públicos a ejecutar y/o recalificar en dichos ámbitos entre la superficie total de los mismos. En todo caso el otorgamiento de licencias en estos ámbitos estará condicionado al pago previo de la correspondiente cuota de urbanización.

En la redacción de los proyectos de obras ordinarias se aplicarán las normas mínimas de urbanización del PGOU salvo justificación de imposibilidad material de cumplimiento en cuyo caso se adaptarán a la realidad existente.

Del ámbito AUNI-3 queda excluido el tramo colindante de la vía pecuaria "Vereda de Cuevas de San Marcos", considerado como SG-VP.1, aunque los propietarios del ámbito participarán proporcionalmente en los costes de mejora del mismo una vez que haya sido destinado al uso de viario público municipal mediante su mutación demanial.

Del ámbito AUNI-8 queda excluido el tramo de la vía pecuaria "Cola de Cuevas Bajas", considerado como SG-VP.2, aunque los propietarios del ámbito participarán proporcionalmente en los costes de mejora del mismo una vez que haya sido destinado al uso de viario público municipal mediante su mutación demanial. En la zona afectada por el yacimiento arqueológico Arroyo de Las Piedras (24) se requerirá intervención arqueológica previa a cualquier operación de edificación o movimiento de tierras.

En los solares calificados como UAD sólo se permitirá la vivienda unifamiliar quedando prohibidas las promociones de conjuntos residenciales de vivienda colectiva o plurifamiliar.

DETERMINACIONES PARA LAS ACTUACIONES AISLADAS (AA) EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (UC)		
Identificación	Superficie (m ² s)	Descripción
AA-1	223	Prolongación de calle Ruzafa
AA-2	161	Apertura de vial en terreno de propiedad municipal

Determinaciones

Esta actuación se regulará por lo previsto en el artº 143 de la LOUA. De acuerdo a ello se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias.

Esta actuación se regulará por lo previsto en el artº 143 de la LOUA. De acuerdo a ello se llevarán a cabo mediante obras públicas ordinarias.

DETERMINACIONES GENERALES RESPECTO AL DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE SUELO URBANIZABLE		
<p>1. El viario propuesto en cada ámbito tendrá carácter preceptivo si bien su trazado podrá modificarse mediante el instrumento de desarrollo previsto en cada caso para adaptarse a las condiciones topográficas o edificatorias existentes. Asimismo, si no fuese posible modificar su trazado, podrá reducirse la anchura de los viales previstos en aquellos tramos en los que su trazado pudiera afectar a edificaciones o instalaciones ya existentes que resulten compatibles con la nueva ordenación propuesta.</p> <p>2. Los elementos del patrimonio rural (eras, edificaciones o instalaciones tradicionales, etc.) que se localicen en el interior de cualquier ámbito del suelo urbano no consolidado o del suelo urbanizable quedarán integrados en la ordenación detallada de los mismos estableciéndose las medidas de protección oportunas a efectos de su conservación.</p> <p>3. El desarrollo de todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable se adecuará a las medidas de protección y de corrección ambiental establecidas, en su caso, en el Estudio de Impacto Ambiental y en el Informe de Valoración Ambiental. En particular será obligatoria la adopción en todos los ámbitos de las medidas necesarias para evitar el riesgo de contaminación de aguas subterráneas y en el programa de vigilancia ambiental se incluirán indicadores para evaluar la afección a las aguas subterráneas. Asimismo se adoptarán medidas para el mantenimiento y mejora de las masas arbóreas existentes, en su caso, procurando integrarlas en los espacios libres públicos. Por otra parte, previamente al desarrollo de estos ámbitos, se realizarán los estudios geotécnicos y acústicos exigidos, en su caso, y los estudios sobre la flora y fauna existente y sobre la necesidad, en su caso, de realizar trasplante de ejemplares arbóreos y/o batidas de fauna.</p> <p>4. El desarrollo de los nuevos crecimientos urbanísticos previstos estará condicionado a la existencia de capacidad de depuración de la actual EDAR o a la ejecución de su ampliación, en el caso de que no sea así los nuevos crecimientos deberán disponer, previamente al otorgamiento de licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.</p>		

DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 20/05/2015

FDO: EVA GARCIA VELASCO - SECRETARIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LAS ÁREAS Y SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UNC)												
Identificación	Superficie (m ² s)	Uso global	Ordenanzas aplicables	I/e (m ² t/m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nivel de Densidad (viv/ha)	Nº máximo viviendas	Cesión mínima de dotaciones	Instrumentos de desarrollo	Sistema de actuación y Plazo de desarrollo	Edificabilidad Vivienda Protegida (m ² t)	Otras determinaciones
UNC-R.1 (Sector)	21.411	Residencial	UAD	0,35	7.494	Medio-baja (25)	54	Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años	2.622,85 m ² t (35%)	- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo, debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
UNC-R.2 (Sector)	9.191	Residencial	UAD	0,35	3.217	Medio-baja (25)	23	Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años	1.125,90 (35%)	- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo, debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
UNC-R.3 (Área de reforma interior)	23.785	Residencial	NT	0,50	11.893	Media (35)	83	Según artº 17 LOUA	Plan Especial y Proyecto de Urbanización	Cooperación 8 años	3.567,75 (30%)	- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo, debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Requiere intervención arqueológica previa a cualquier operación de desarrollo por la afección al yacimiento arqueológico Huerto de Pepe Ariza y Solecito (37). - Se trata de un área de reforma interior en la que se pretende conseguir un gran espacio libre ubicado en una zona estratégica del pueblo. A tales efectos y de acuerdo con el artº 17.5 de la LOUA, se exime de la cesión de equipamientos que no resultan necesarios en la zona y se prevé un gran sistema general de espacios libres incluido en el área con una superficie de 10.714 m ² (SGEL-P.1 "Parque de La Noria") - La ordenación pormenorizada propuesta podrá ser modificada por el Plan Especial, incluyendo el diseño y anchura del viario propuesto, a efectos de posibilitar la implantación de la tipología edificatoria NT prevista. En todo caso se mantendrá la superficie total prevista para el SGEL-P.1
UNC-R.4 (Sector)	14.565	Residencial	UAD	0,35	5.098	Medio-baja (25)	36	Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años	1.784,21 (35%)	- Plazo para la presentación del Plan Especial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada - Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo, debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada

DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 20/05/2015
FDO: EVA GARCIA VELASCO - SECRETARIA

00077209

TOTAL		68.952	27.701	196	9.100,71		
(LOUA: Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; RP: Reglamento de Planeamiento)							
Identificación	Superficie (m ² s)	Uso global	Ordenanzas aplicables	I/e (m ² /m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nivel de Densidad (viv/ha)	Nº máximo viviendas
URS-R.1	27.716	Residencial	UAD, UAS	0,45	12.472	Media (35)	97 Existentes: 5
							Según artº 17 LOUA y RP
							Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
							Compensación 8 años
							4.988,88 (40%)
							- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico y Plan de autoprotección contra el riesgo de incendios. El estudio geotécnico será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Su desarrollo estará condicionado a la previa desafectación, para Villanueva de Tapia, el cual queda excluido de la superficie del viario público, del tramo colindante de la vía pecuaria "Cofada de Villanueva de Tapia", el cual queda excluido de la superficie del sector si bien su ejecución se realizará a cargo del mismo. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
URS-R.2	22.405	Residencial	UAD, UAS	0,45	10.082	Media (35)	78
							Según artº 17 LOUA y RP
							Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
							Compensación 8 años
							4.032,90 (40%)
							- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Requiere intervención arqueológica previa a cualquier operación de desarrollo por la afección al yacimiento arqueológico Los Toscares (38). - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
URS-R.3	48.430	Residencial	UAD, UAS	0,45	21.794	Media (35)	170
							Según artº 17 LOUA y RP
							Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
							Compensación 8 años
							8.717,40 (40%)
							- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Se le adscribe la ejecución del SGV.2 - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
URS-R.4	33.181	Residencial	UAS	0,30	9.954	Baja (12)	40 Existentes: 7
							Según artº 17 LOUA y RP
							Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
							Compensación 8 años
							- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
URS-R.5	55.817	Residencial	UAS	0,30	16.745	Baja (12)	67 Existentes: 23
							Según artº 17 LOUA y RP
							Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
							Compensación 8 años
							- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. - Requiere estudio geológico-geotécnico, que será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo, debiendo tenerse en cuenta sus conclusiones para la ordenación del ámbito. Aquellos suelos que el estudio geológico-geotécnico demuestre que presentan alto riesgo se destinarán única y exclusivamente a espacios libres sin que este condicionante pueda modificarse en el planeamiento de desarrollo. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años

DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 20/05/2015
FDO: EVA GARCIA VELASCO - SECRETARIA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (URS)												
Identificación	Superficie (m ² s)	Uso global	Ordenanzas aplicables	I/e (m ² /m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nivel de Densidad (viv/ha)	Nº máximo viviendas	Cesión mínima de dotaciones	Instrumentos de desarrollo	Sistema de actuación y plazo de desarrollo	Edificabilidad Vivienda Protegida (m ² t)	Otras determinaciones
TOTAL RESIDENCIAL	187.549				71.047		462				17.739,18	- Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
URS-1	45.190	Industrial	IND-1	0,50	22.595			Según artº 17 LOUA y RP	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización	Compensación 8 años		- Cesión al Ayuntamiento del correspondiente 10 % de Aprovechamiento Medio. -Requiere estudio geotécnico y acústico. El estudio geotécnico será elaborado en fases previas al planeamiento de desarrollo debiendo tener en cuenta sus conclusiones en la ordenación. - Además de la cesión de las dotaciones previstas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento el sector tendrá que ceder una parcela con una superficie mínima de 500 m ² para equipamiento a efectos de compensar la parcela de equipamiento del actual Polígono Industrial que se integra en el nuevo sector a efectos de prever un vial de acceso al mismo. - Plazo para la presentación del Plan Parcial que establezca la ordenación detallada: 4 años - Plazo de ejecución de las obras de urbanización: 4 años desde la aprobación de la ordenación detallada
TOTAL	232.739				93.642							

(LOUA: Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; RP: Reglamento de Planeamiento)

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (URNS)				
Identificación	Superficie (m ² s)	Usos incompatibles	Condiciones de sectorización	Disposición de sistemas generales y otras determinaciones
URNS-1	31.513	Industrias incompatibles con la zonificación residencial		Los sistemas generales que, en su caso, se prevean para la sectorización de estos ámbitos se localizarán en las zonas de mayor accesibilidad.
URNS-2	32.418	Industrias incompatibles con la zonificación residencial		En el URNS-3 se localizará el SGE-L-P.3 según se delimita en el plano de clasificación a efectos de proteger y conservar intacta la masa de pinos existente.
URNS-3	79.621	Industrias incompatibles con la zonificación residencial	Se priorizará el desarrollo de aquellas zonas del suelo urbanizable no sectorizado que mejor capacidad de conexión de infraestructuras generales tengan, aporten mayores beneficios para el desarrollo económico-social del municipio y presenten garantías para su efectiva ejecución.	En los ámbitos URNS-2 y URNS-5 se dispondrán los espacios libres delimitados junto a la carretera del pantano. Queda excluido de los ámbitos URNS-2 y URNS-4 el tramo colindante de la vía pecuaria "Vereda de Cuevas de San Marcos" considerado como SG-VP.1
URNS-4	165.430	Industrias incompatibles con la zonificación residencial	En todo caso la sectorización de este suelo tendrá que cumplir las exigencias de la Norma 45 del POTa sobre límites de crecimiento urbano. De acuerdo a ello no se podrán sectorizar hasta 8 años después de la aprobación definitiva del PGOU excepto si, con anterioridad, la sectorización cumple dichos límites.	Queda excluido del ámbito URNS-6 el tramo colindante de la vía pecuaria "Colada de Villanueva de Tapia" considerado como SG-VP.3.
URNS-5	92.054	Industrias incompatibles con la zonificación residencial		Será necesario informe de la Administración Hidráulica competente para la sectorización de los ámbitos URNS-4 y URNS-5 al ser colindantes con el Arroyo de La Zorra.
URNS-6	23.539	Industrias incompatibles con la zonificación residencial		En todos los ámbitos se adoptarán las medidas necesarias para evitar el riesgo de contaminación de aguas subterráneas y en los ámbitos URNS-3, URNS-5 y URNS-6 se deberá elaborar un plan de autoprotección contra el riesgo de incendios. Todos los ámbitos quedan sometidos a estudios geológico-geotécnicos específicos. Cada estudio geológico-geotécnico será elaborado como Anexo del Plan de Sectorización y sometido, por tanto, a Evaluación

DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 20/05/2015
FDO: EVA GARCIA VELASCO - SECRETARIA

SG-VP-2	3.813	delimitado de la vía pecuaria "Vereda de San Marcos". Acondicionamiento como viario público del tramo delimitado de la vía pecuaria "Colada de Cuevas Bajas".		del correspondiente expediente de mutación demanial. Ejecución por parte del Ayuntamiento con cargo a los ámbitos colindantes, condicionada a la resolución favorable del correspondiente expediente de mutación demanial.
SG-VP-3	995	Acondicionamiento como viario público del tramo delimitado de la vía pecuaria "Colada de Villanueva de Tapiar".		Ejecución por parte del sector URS-1, previa desafectación del tramo afectado, condicionada a la resolución favorable del correspondiente expediente de desafectación.
INFRAESTRUCTURAS	Superficie/ Longitud/ Volumen	Usos/Objetivo	Otras determinaciones	
SGI	7.319 (m ² s)	Ampliación EDAR		- El proyecto de ampliación de la EDAR deberá contar con informe favorable de la Administración Hidráulica competente y deberá someterse al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental. - El proyecto estará sometido al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.
SGI	600 (m ³)	Ampliación depósito de agua El Puntal		- Ejecución a cargo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable. El coste se asignará de forma proporcional a cada ámbito según la edificabilidad propuesta en cada uno y su uso global, aplicándose a tales efectos el coeficiente de ponderación establecido para el uso industrial en el estudio económico-financiero. - El proyecto estará sometido al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.
SGI		Ampliación de la subestación eléctrica del Embalse de Ináñjar y mejora de la red de suministro eléctrico para nuevos ámbitos de desarrollo urbanístico		- Las características de estas obras se determinarán en los correspondientes proyectos debiendo diseñarse, en todo caso, de forma que tengan capacidad para evacuar la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños a terceros. Su longitud vendrá determinada por la anchura del dominio público hidráulico y por la amplitud de la vía de intenso desagüe de forma que los estribos de las estructuras no se ubiquen ni afecten a los ámbitos señalados. Además no se podrá autorizar en las vías de intenso desagüe ninguna instalación o construcción, ni de obstáculos que alteren el régimen de corrientes. Asimismo dichos proyectos estarán sometidos obligatoriamente a informe de la Administración Hidráulica competente así como al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.
SGI	Se determinarán en los proyectos de ejecución	3 obras de paso sobre las tres vías que cruzan el Arroyo de la Zorra: dos caminos municipales y la carretera MA-9009 de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir (CHG)		- Ejecución por parte del Ayuntamiento de las obras previstas en los caminos municipales - Ejecución por parte de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir de la obra de paso prevista en la ctra. MA-9009 - Las características del drenaje se determinarán en el correspondiente proyecto debiendo diseñarse, en todo caso, de forma que tenga capacidad para evacuar la avenida de 500 años de periodo de retorno sin producir daños a terceros. Asimismo dicho proyecto estará sometido obligatoriamente a informe de la Administración Hidráulica competente así como al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.
SGI	50 (m. longitud aprox.)	Ramal de drenaje de la Plaza de San Miguel		- Ejecución por parte del Ayuntamiento - El emplazamiento concreto de la depuradora se determinará en el correspondiente proyecto no pudiéndose ubicar en dominio público hidráulico, en zonas de servidumbre o en zonas inundables. - El proyecto estará sometido obligatoriamente a informe de la Administración Hidráulica competente así como al correspondiente instrumento de prevención y control ambiental.
SGI	150 (m ² s aprox.)	Depuradora compacta tipo "Biotrit" Aldea del Pilar		- Ejecución por parte del Ayuntamiento - Ejecución por parte del Ayuntamiento
SGI		Mejora progresiva de las redes de abastecimiento y saneamiento existentes		- Ejecución por parte del Ayuntamiento

DILIGENCIA: APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 20/05/2015
FDO: EVA GARCIA VELASCO - SECRETARIA

ÁREAS DE REPARTO

ÁREAS DE REPARTO DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (UNC)									
AR	SUPERFICIE	I/E (m ² t/m ² s)	EDIFICAB.	CP	AO	AM	AS	CESIÓN AYTO.	
AR-UNC-R.1	21.411	0,35	7.493,85	1	7.493,85	0,35	6.744,47	749,39	
AR-UNC-R.2	9.191	0,35	3.216,85	1	3.216,85	0,35	2.895,17	321,69	
AR-UNC-R.3	23.785	0,50	11.892,50	1	11.892,50	0,50	10.703,25	1.189,25	
AR-UNC-R.4	14.565	0,35	5.097,75	1	5.097,75	0,35	4.587,98	509,78	
TOTAL	68.952		27.700,95		27.700,95		24.930,86	2.770,10	
ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL (URS-R)									
AR	SUPERFICIE	I/E	EDIFICAB.	CP	AO	AM	AS	CESIÓN AYTO.	
AR-URS-1	27.716	0,45	12.472,20	1	12.472,20	0,45	11.224,98	1.247,22	
AR-URS-2	22.405	0,45	10.082,25	1	10.082,25	0,45	9.074,03	1.008,23	
AR-URS-3	48.430	0,45	21.793,50	1	21.793,50	0,45	19.614,15	2.179,35	
AR-URS-4	33.181	0,30	9.954,30	1	9.954,30	0,30	8.958,87	995,43	
AR-URS-5	55.817	0,30	16.745,10	1	16.745,10	0,30	15.070,59	1.674,51	
TOTAL	187.549		71.047,35		71.047,35		63.942,62	7.104,74	
ÁREA DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL (URS-I)									
AR	SUPERFICIE	I/E	EDIFICAB.	CP	AO	AM	AS	CESIÓN AYTO.	
AR-URS-I	45.190	0,50	22.595,00	1	22.595,00	0,50	20.335,50	2.259,50	

AR: área de reparto; I/E: índice de edificabilidad; CP: coeficiente de ponderación; AO: aprovechamiento objetivo; AM: aprovechamiento medio; AS: aprovechamiento subjetivo